

**CONSTANCIA DE SECRETARIA:** Hoy julio veintinueve (29) de dos mil veintiuno (2021), paso a despacho de la señora juez, informándole que el término para subsanar la demanda corrió así:

Julio 9, 12, 13, 14 y 15 de 2021.

Los demandantes allegaron memorial de corrección el día 15 de julio de la cursante anualidad; no obstante, al día siguiente, cuando ya había vencido el término indicado, se arrió nuevo memorial aportando documento que se había solicitado en el auto inadmisorio. Sírvase proveer lo pertinente.



Gloria Patricia Escobar Ramírez  
Secretaria

## REPÚBLICA DE COLOMBIA



### JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, julio veintinueve (29) de dos mil veintiuno (2021)

**A. INTERLOCUTORIO: 695**

**PROCESO:** IMPUGNACION ACTOS CONSEJO DE ADMINISTRACION  
**RADICADO:** 2021-00131-00  
**DEMANDANTES:** GUILLERMO ALBERTO ROJAS MARIN  
CLAUDIA MARCELA CHICA VALENCIA  
**DEMANDADOS:** CONJUNTO CERRADO TERRANOVA P.H.

### OBJETO DE DECISIÓN

Se decide lo pertinente respecto a la admisión de la demanda referenciada en el encabezado de esta providencia.

### CONSIDERACIONES

A través de apoderado, GUILLERMO ALBERTO ROJAS MARIN y CLAUDIA MARCELA CHICA VALENCIA, formularon demanda de Impugnación de Actos del Consejo de Administración, para que se hicieran las siguientes declaraciones:

- Que se declare nula, por manifiesta y evidente vulneración al debido proceso, la decisión del presidente del Consejo de Administración del Conjunto Cerrado Terranova P.H., señor CARLOS ANDRES MARQUEZ MEJIA, mediante la que decidió el recurso de reposición interpuesto por

los demandantes y notificado a los mismos el 20 de mayo de 2021, acto fechado 18 de mayo de 2021, mediante la cual se decide confirmar en todas sus partes la sanción impuesta a los mismos.

- Que se declare nula, por violación al debido proceso, la decisión tomada por el presidente del Consejo de Administración del Conjunto Cerrado Terranova P.H., señor Carlos Andrés Márquez Mejía, de sancionar con multa por valor de \$131.500 a los demandantes, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, expedida el 18 de 05 de 2021 y notificado el 20 de mayo de 2021.

Inadmitida la demanda mediante auto calendado 07 de julio de 2021, la parte actora allegó tempestivamente escrito de subsanación, no obstante, cuando ya había vencido el término para el efecto, al día siguiente arrió nuevo memorial aportando documento que se le había solicitado en el auto inadmisorio

Del estudio preliminar realizado a la demanda impetrada, se desprende que existen razones que ameritan el rechazo de plano de la misma.

En efecto, respecto de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, dispone el capítulo II, del título II, de la ley 675 de 2001, lo siguiente:

**“ARTÍCULO 59. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

**PARÁGRAFO.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.”

**“ARTÍCULO 60.** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la

imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia”.

**PARÁGRAFO.** En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, de la presente ley.” (Negrillas fuera del texto)

## **ARTÍCULO 62. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES PO INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**

**El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.**

**La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción.” (Negrillas del despacho).**

En consecuencia, consagra el último precepto citado un término de caducidad en el cual debe ser presentada la demanda de impugnación de actos del Consejo de Administración, lo que quiere decir que, si el libelo no es presentado dentro de ese término, le caduca la oportunidad al accionante y no puede instaurar la correspondiente acción.

En efecto, el vencimiento del plazo de un mes siguiente a la fecha en la cual se notificó la decisión tomada frente al recurso de reposición, sin ser presentada la demanda en ese interregno, genera la caducidad de la respectiva acción, al ser un término objetivo, extintivo, perentorio e improrrogable, ininterrumpible, irrenunciable, el cual opera de pleno derecho, con el cual ha querido la ley determinar expresamente el período de tiempo dentro del cual debe ser presentada la demanda, so pena de que se extinga la posibilidad de hacerlo.

Al respecto la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, en providencia del 30 de julio de 2003, M. P. Dr. Álvaro Fernando García Restrepo, precisó:

*“(…) en la caducidad se atiende solo el hecho objetivo de la falta de ejercicio dentro del término prefijado, prescindiendo de las razones subjetivas, negligencia del titular de un derecho o aún la imposibilidad del hecho, o sea que tratándose de caducidad, la causa consiste en el transcurso inútil del tiempo señalado. La jurisprudencia ha establecido ciertos requisitos esenciales para que se configure la caducidad, como son, su carácter perentorio, de orden público, irrenunciabilidad por las partes e imposibilidad de ser interrumpida o la suspensión civil, de ahí que sea un fenómeno que se debe declarar de oficio cuando se establece que está configurada y constituye rechazo de la demanda, según lo prevé el artículo 85 del Código de Procedimiento Civil.*

En el caso concreto analizado, de acuerdo con la documentación allegada con la demanda se tiene que, por medio de escrito del 29 de abril de 2021, el Consejo de Administración del Conjunto Cerrado Terranova P.H., a través de su

presidente Carlos Andrés Márquez Mejía, conforme a las facultades establecidas en los artículos 59 y 60 de la ley 675 de 2001 y el artículo 53 del Reglamento de Propiedad Horizontal actualizado, conforme a la escritura No. 7104 de 2020, dispuso lo siguiente:

**“PRIMERO:** Sancionar a los señores **GUILLERMO ALBERTO ROJAS Y CLAUDIA MARCELA CHICA**, propietarios del inmueble identificado con el Nro. 94 al interior del Conjunto Cerrado Terranova, con una multa equivalente a la suma de **CIENTO TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS PESOS (\$131.500)** que corresponde al 50% de la cuota de administración mas baja que a la fecha tiene la propiedad horizontal, al considerarse la inobservancia del Reglamento de Propiedad Horizontal, consignado en la Escritura pública Nro 3122 del 24 de abril de 2013 y la Escritura Pública No. 7104 de 2020, artículo catorce, que refiere como deberes y prohibiciones de los dueños de propiedad privada y exclusiva los literales B), K), R), V), debidamente transcritos en el acápite correspondiente.

**“SEGUNDA:** Exhortar a los investigados para que, de manera autónoma y voluntaria en concertación con la administración del conjunto, restituyan el bien común objeto de intervención, para lo cual se les concede un término de veinte (20) días hábiles contados a partir del día siguiente que quede en firme la presente actuación administrativa. De no concertarse la entrega del bien inmueble citado, el Consejo de Administración, conforme a las competencias establecidas continuará imponiendo **MULTAS** sucesivas, en cumplimiento del artículo 59 de la ley 675 de 2001 y buscará la participación de la Secretaría de Planeación, Inspección de Policía y Jueces de la República de ser necesario”.

**“TERCERO:** Notifíquese personalmente a los señores **GUILLERMO ALBERTO ROJAS Y CLAUDIA MARCELA CHICA**, lo resuelto por el Consejo de Administración, advirtiéndosele que, contra el presente auto procede el recurso de reposición el cual deberá ser presentado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su notificación.” (Negrillas del documento)

Contra la anterior decisión se formuló por los actores recurso de reposición que fue decidido mediante actuación adiada 14 de mayo de 2021, en la cual se el Consejo de Administración del Conjunto Cerrado Terranova, a través de su presidente, dispuso:

**“ARTICULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas sus partes la sanción impuesta a los señores **GUILLERMO ALBERTO ROJAS Y CLAUDIA MARCELA CHICA**, propietarios del inmueble identificado con el Nro. 94, la cual fue proferida el 29 de abril de 2021.

**“ARTICULO SEGUNDO: Notificar a los señores GUILLERMO ALBERTO ROJAS Y CLAUDIA MARCELA CHICA, propietarios del inmueble identificado con el Nro. 94, lo resuelto por el Despacho.**

**ARTICULO TERCERO: Envíese** copia de la presente decisión al Administrador del Conjunto Cerrado Terranova, para que haga exigible la sanción establecida en la factura correspondiente.” (Negrillas del Texto)

La anterior decisión fue notificada a los demandados el 20 de mayo de 2021, conforme aparece en las pruebas allegadas con la demanda y a lo expuesto en los hechos de la misma.

De suerte que, el mes de que disponía la parte accionante para interponer la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 de la ley 675 de 2001, corrió desde el 21 de mayo hasta el 21 de junio del 2021, y el libelo introductorio sólo vino a ser presentado para su reparto el día 22 de junio del año que avanza.

Vislumbrada entonces la caducidad de la acción, la demanda debe ser rechazada de plano, al tenor de lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 90 del Código General del Proceso, ordenándose la devolución de los anexos, sin necesidad de desglose.

Fuera de lo anterior, la demanda fue inadmitida para que se allegara el certificado de existencia y representación de la entidad demandada, el cual fue allegado al proceso al día siguiente de la fecha en que venció el término para corregir el libelo; además no se dio cumplimiento al numeral 13 del citado proveído, lo que, de todos modos, da lugar también al rechazo de la demanda.

Por lo expuesto, el **Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Manizales, Caldas,**

#### **R E S U E L V E:**

**PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO** la presente demanda Impugnación de Actos de Consejo de Administración, adelantada por los señores GUILLERMO ALBERTO ROJAS Y CLAUDIA MARCELA CHICA en contra del CONJUNTO CERRADO TERRANOVA P.H., por caducidad de la acción y porque no se corrigió en debida forma.

**SEGUNDO: DEVOLVER** los anexos allegados con la demanda, sin necesidad de desglose.

**TERCERO: RECONOCER PERSONERÍA** para actuar al Dr. SANTIAGO A. RIVERA MEJIA, portador de la T.P. No. 292744 del C.S.J., en los términos del poder otorgado por la parte demandante.

**CUARTO: ARCHIVAR** las diligencias previa cancelación de su radicación en el aplicativo Justicia Siglo XXI.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,  
MARÍA TERESA CHICA CORTÉS  
Juez  
(Rechazo 2021-00131-00)**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO. El auto anterior se notifica en el Estado No. 111 del 30 DE JULIO DE 2021. Gloria Patricia Escobar Ramírez. Secretaria.

Firmado Por:

**MARIA TERESA CHICA CORTES  
JUEZ CIRCUITO  
JUZGADO 004 CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d74279df3745920f9dbdbc3e4feaafa1e38a38ebba8cc08dd6435efe213540cb**

Documento generado en 29/07/2021 03:50:00 PM