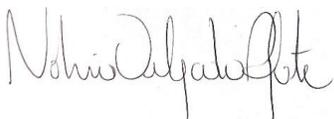


CONSTANCIA SECRERETARIAL: a Despacho del señor Juez, el presente asunto informando que el apoderado de la parte demandante estando dentro del término formuló al recurso de reposición en subsidio el de apelación frente al auto Interlocutorio N° 255 del 23 de junio de 2021, mediante el cual se rechaza la demanda por caducidad.

No se corre traslado del recurso por cuanto no hay contraparte

Manizales, junio 30 de 2021.



NOLVIA DELGADO ALZATE
Secretaria

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales, dos (2) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE: MARTHA CECILIA BETANCUR GARCÍA
DEMANDADO: ALCÁZAR DE SAN JUAN P.H.
RADICADO: 17001-31-03-003-2021-0084-00
Interlocutorio: 317

1. OBJETO DE LA DECISIÓN

Se procede a resolver el recurso de reposición formulado por el mandatario judicial de la parte demandante, frente al auto interlocutorio no. 255 del 23 de junio de 2021, mediante el cual se rechazó la demanda por caducidad de la acción.

2. ANTECEDENTES

Mediante auto 255 del 23 de junio de 2021, se rechaza de plano la demanda, al advertir que por tratarse de un asunto de impugnación de actas de asamblea, la demanda debía presentarse dentro de la oportunidad que contempla el artículo 382 del Código General del Proceso, es decir, dentro de los dos meses a la fecha del acto respectivo; recalando que la asamblea se llevó a cabo el 24 de marzo de 2021 y la demanda se presentó el 25 de mayo de la misma anualidad, es decir, dos meses y 1 día después.

De manera que, el término vencía el 24 de mayo, ya que el tenor literal del artículo 118, que establece: "Cuando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar **el mismo día que empezó a correr del mismo mes y año...**

Así en concordancia con el artículo 90 del Código General del Proceso entró a operar el fenómeno de la caducidad, por lo que deviene el rechazo de la demanda.

3. EL RECURSO

El apoderado de la parte demandante inconforme con la decisión, interpone recurso de reposición y en subsidio apelación; para tal efecto, aduce que el despacho no tuvo en cuenta que los actos de asamblea objeto de impugnación se encuentran sujetos a registro y trae a colación el Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal Alcázar de San Juan en el **ARTÍCULO 45 " (...)** REUNIONES, VOTACIONES, ACTAS, PRESIDENTES: 1- *El consejo de administración se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez cada dos meses calendario y extraordinariamente cuando lo convoque, la administradora, el revisor fiscal o cualesquiera de los consejeros principales;* 2- *De lo tratado y decidido en las reuniones del consejo se dejará constancia en el libro de actas, que serán firmadas por todos los consejeros asistentes a la reunión*

El ARTÍCULO 46 del Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal Alcázar de San Juan establece: “(...) FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Son funciones del consejo de administración: (...) b) Elegir y remover libremente a los funcionarios o empleados cuya designación le corresponda; c) designar, de entre sus miembros, administrador suplente, mientras no se haga nueva designación de dicho funcionario.

Refiere que no se tuvo en cuenta el certificado No.360 del 10 de junio de 2019, expedido por la Secretaria Jurídica de la Alcaldía de Manizales en el que se indica: “Que teniendo en cuenta el Acta N° 34 del 14 de mayo de 2019, el Consejo de Administración ratifica la elección de Administrador(a) y Representante Legal de la Persona Jurídica denominada “EDIFICIO ALCAZAR DE SAN JUAN-PROPIEDAD HORIZONTAL” al señor(a) MARÍA CRISTINA RAMÍREZ RAMÍREZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° 24.295.596 de Manizales, para un periodo de un año, hasta marzo 31 de 2020. (...)”

Señala que el acta de asamblea es un acto sujeto a registro, de donde el término de caducidad de la acción se contará desde la fecha de la inscripción, misma que no se ha materializado; por lo que solicita se reponga la providencia recurrida y en su lugar seguir con el trámite deprecado, en tanto que sin consideración o valoración probatoria alguna, de conformidad con el cúmulo de medios de prueba anexos a la demanda, consideró rigurosamente que el término de caducidad operó.

Señala que no ha operado la caducidad, pues para la fecha en que se presentó la demanda y teniendo en cuenta que el último registro del representante legal de la propiedad horizontal fue en el año 2019 para un periodo de un año, es decir hasta el año 2020; a falta del registro del acta de asamblea en el libro correspondiente, celebrada el 24 de marzo de 2021, tal como lo prevé el Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal, y a falta de prueba alguna sobre la inscripción en la Secretaria Jurídica del municipio sobre los actos relacionados debidamente instrumentalizados; ese término no se demuestra fenecido, pues en las citadas circunstancias ni siquiera ha empezado a correr el término de caducidad de la acción

Solicita se ponga el auto por medio del cual se abstuvo de librar mandamiento o en su defecto se conceda el recurso de apelación.

4. CONSIDERACIONES

Se tiene que el artículo 382 del Código General del Proceso prevé lo concerniente a la ritualidad de la impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, determinando que, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se trata de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

Quiere decir lo anterior, que la norma prevé un término perentorio para la acción tendiente a impugnar actos o decisiones de accionistas o asambleas de socios o de copropietarios, como en este caso, de tal forma que si transcurridos los dos meses a la fecha del acto respectivo, o de la inscripción en el respectivo registro, si es de aquellas que requieren esta formalidad, y la parte que resulte afectada por las decisiones tomadas por el órgano máximo, no adelanta tales acciones, surge para ella, en calidad de sanción, el fenómeno jurídico de la caducidad, impidiéndole ejercer el derecho de acción, y en consecuencia, poniendo fin a la instancia.

Así, dentro del asunto puesto en conocimiento del despacho, la asamblea de copropietarios se llevó a cabo el 24 de marzo de 2021, conforme a lo señalado por la actora con la demanda, y la copia del acta (archivo 6, expediente digital), igualmente se corrobora que la acción se intentó el 25 de mayo de 2021 (archivo 8 expediente digital), fecha esta última que permite sin el mayor esfuerzo determinar, que habían transcurrido efectivamente los dos meses de que habla la norma procesal; luego entonces, fenecido dicho término la parte interesada y legitimada no puede acudir a los estrados judiciales para impugnar la decisión del máximo órgano de la copropiedad, porque operó el fenómeno de la caducidad.

Y si bien es cierto, que el asunto se desarrolla dentro del ámbito de una asamblea de copropietarios, y que se debe tener observancia en lo previsto por la ley 675 de 2001 en sus artículos 47¹ y 49². no lo es menos que, el primero de ellos hace referencia a la formalidad de las actas y el segundo a los legitimados para ejercer la acción de impugnación; empero, no se debe confundir lo preceptuado el inciso 2 del artículo 47 como una forma de ampliar el término para impugnar las decisiones, pues el mismo hace alusión al término para poner a disposición de los copropietarios copia completa del texto del acta.

Así mismo encuentra este judicial que el demandante confunde la competencia que tienen el alcalde municipio según el artículo 8 de la Ley 675 para inscribir y certificar la existencia y representación legal de las personas jurídica, con el libro de actas de la propiedad horizontal, el cual contiene todas las actas de cada una de las asambleas ordinarias y extraordinarias que se realicen válidamente.

La ley no exige que el libro de actas de una propiedad horizontal se debe registrar, pues recordemos que la propiedad horizontal por definición legal es una persona jurídica de naturaleza civil y por lo tanto no se debe inscribir en la cámara de comercio, y respecto al libro de actas, no existe obligación de inscribirlo o registrarlo en la alcaldía ni en ninguna otra entidad u oficina.

Por tanto, la norma hacer referencia al registro de actas o actos que así lo requieran y que en todo caso no corresponde al caso en concreto.

Por otro lado, también es conveniente recordar, que el artículo 626 del Código General del Proceso, derogó el inciso 2 del artículo 49, el que se refería a que los dos meses para impetrar la acción de impugnación, contaban a partir de la fecha comunicación o publicación de la respectiva acta, por lo que hoy por hoy los dos meses de que trata el artículo 382 del Código General del Proceso, comienzan **a correr a partir de la reunión de asamblea, y no a partir de la comunicación del acta**, independientemente de que esta exista o no, es decir, que no es una condición que se tenga el documento contentivo de la reunión, puesto que lo que se reprocha o cuestiona no es el acta en sí — como documento—, sino las decisiones que se tomaron en la asamblea de copropietarios, la cual para el caso en concreto de realizo el 24 de marzo de 2021, y tal como se indicó en el auto que se reprocha al tenor literal del artículo 118, que establece: “Cuando el término sea de meses o de años, su vencimiento tendrá lugar el mismo día que empezó a correr del mismo mes y año.

Del análisis del mencionado precepto se concluye sin duda alguna que el termino de caducidad allí previsto debe contabilizarse desde **la fecha del acto respectivo**, por tanto, la iniciación del respectivo contero se define por la calenda en que se lleva a cabo el acto impugnado, es decir desde el momento mismo en el que fue adoptado por el respectivo órgano de decisión.

Por lo que se itera en el presente caso feneció el mismo, por lo que sin dubitación alguna procedía el rechazo in limine de la demanda por mandato del artículo 90 del Código General del Proceso.

1 Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo

2 El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. Exceptuándose de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

Por las anteriores y breves razones, considera este Judicial que no le asiste razón al recurrente en consecuencia, se No se repone el auto por medio del cual se rechaza la demanda por caducidad, proferido el 23 de junio de 2021.

Finalmente se concede el recurso de apelación, ante el Honorable Tribunal Superior de Manizales, Sala Civil familia remítase el expediente digital a la ejecutoria de este auto.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales,

RESUELVE

PRIMERO: NO REPONER el auto del 23 de junio de 2021, mediante el cual el Despacho rechazo de plano la demanda por haber operado el fenómeno de la caducidad, dentro del trámite descrito en la referencia.

SEGUNDO: CONCEDER, el recurso de **APELACIÓN**, ante el Tribunal superior de Manizales, Sala Civil Familia, en el efecto suspensivo, para lo cual se remitirá el expediente digital a fin de que se desate la alzada.

NOTIFÍQUESE



GEOVANNY PAZ MEZA
JUEZ

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La providencia anterior se notifica en el Estado No.105 del 3 de agosto de 2021

NOLVIA DELGADO ALZATE
SECRETARIA