

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Asunto:

Impugnación de actos de Asamblea de Luis Jorge Torres Méndez contra
Conjunto Residencial Orquídea Real Etapa I.

Exp. 2021-00178-01

Bogotá, D.C., treinta (30) de agosto de dos mil veintitrés (2023).

ASUNTO A TRATAR

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el demandante, contra el auto de 3 de diciembre de 2021, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot.

ANTECEDENTES

- Ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot, el señor Luis Jorge Torres Méndez formuló demanda declarativa contra el Conjunto Residencial Orquídea Real Etapa I, para que se declare la ilegalidad de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria de 3 de junio de 2021.

- El Juzgado Segundo Civil del Circuito del Espinal Tolima, mediante auto de 17 de septiembre de 2021¹ rechazó la demanda por falta de

¹ Archivo 2

competencia y ordenó enviarla por reparto a los Juzgados Civiles del Circuito de Girardot.

- Posteriormente, le correspondió conocer de las diligencias al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot, que con auto de 19 de octubre de 2021², determinó: *“En atención a que no ha sido posible determinar con la documentación allegada por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Espinal Tolima, la fecha exacta cuando se presentó la demanda se hace necesario oficiar a dicho estrado judicial para que remita el correspondiente Radicado y/o Recibido y Acta de reparto para dicho fin”,* así que, consecuentemente el despacho oficiado informó: *“Con el mayor de los gustos damos contestación su solicitud informando que la demanda fue presentada para reparto el día 15 de septiembre de 2021 y repartida a este juzgado el día 17 del mismo mes y año. Anexo copia de acta de reparto. En espera de haber dado contestación en debida forma. Cordialmente ARIEL FLOREZ ANGEL Secretario”.*

- En ese orden, con proveído de 3 de diciembre de 2021³ el juzgado rechazó la demanda por considerar:

“1o. RECHAZAR DE PLANO, la demanda en aplicación del artículo 90 del C.G.P., debido a la operancia de la caducidad, porque aquella debió haber sido interpuesta a más tardar el 3 de agosto de 2021, sin embargo, ello ocurrió el 16 de septiembre del mismo año.

En efecto, véase que conforme con lo señalado en el poder, hechos y pretensiones de la demanda y acta impugnada, la asamblea y levantamiento del acta, se llevó a cabo en la fecha 03 de junio de 2021.

Lo que quiere decir que el termino de dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo, de que trata el inciso 1ro del art. 382 del Código General del Proceso, se vencieron el 3 de agosto de 2021, a las cinco de la tarde (5:00 p.m.) y la demanda de acuerdo a lo señalado por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Espinal Tolima le fue repartida para su

² Archivo 7

³ Archivo 14

conocimiento el diecisiete (17) de septiembre de dos mil veintiuno (2021) R E P A R T O (Acta # 072), es decir por fuera de los términos de que trata la norma citada”

- Frente a esa determinación el demandante presentó recurso de apelación, que fue concedido en efecto suspensivo con auto de 27 de marzo de 2023⁴.

DEL RECURSO DE APELACIÓN

Como sustentación del recurso, expuso el apelante los siguientes reparos:

- El Juez de primera instancia no tuvo en cuenta que el acta de asamblea de 3 de junio de 2021, ostenta decisiones viciadas por ilegalidades cuya nulidad se solicita, entre ellas, que no fue publicada, ni comunicada conforme lo establecido en el inciso segundo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001; en consecuencia, el demandante debió presentar un derecho de petición el 10 de agosto de 2021, *“La anterior fue recibida en debida forma, por parte de la administración de la parte demandada CONJUNTO RESIDENCIAL ORQUIDEA REAL ETAPA I., el día 12 de agosto del año 2021”*, así las cosas, los términos para la presentación de la demanda debe contabilizarse a partir del 12 de agosto de 2021.

- El artículo 19.3 de la Ley de Propiedad Horizontal establece un plazo de diez días siguientes a la reunión exclusivamente para cerrar el acta con las firmas del presidente y del secretario *“Es decir, la ley no determina plazo alguno para la comunicación del acta, aunque razones de prudencia indican que tal remisión deberá efectuarse una vez firmada y cerrada aquélla, salvo que alguna causa pudiese*

⁴ Archivo 17

justificar el retraso. Debe recordarse por último que esta notificación ha de hacerse utilizando el sistema del art. 9 h), pudiendo llegar a bastar, por lo tanto, con la colocación de un ejemplar del acta en el tablón de anuncios de la Comunidad para que sirva de comunicación a todos los titulares que no les haya llegado por la vía ordinaria”, luego, en el presente caso no se realizó dentro del término estipulado por la ley y fue por ello que presentó derecho de petición para efectos de perfeccionar el cumplimiento de la notificación, y así el demandante poder tener acceso al acta de asamblea.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar, que el rechazo de la demanda es de plano, cuando: *i)* se presenta sin ningún trámite previo y *ii)* acorde con las causales expresas del inciso segundo del artículo 90 del C.G.P.; con posterioridad, cuando viene como consecuencia de una inadmisión de demanda sin que en el plazo de los cinco días se haya observado lo indicado por el Juez, o, también se puede dar, cuando se ha propuesto la excepción previa de inepta demanda y prospera la misma, sin que dentro del término de tres días siguientes al traslado por secretaría de que trata el artículo 101 y por remisión 110 del C.G.P., no se enmendó la corrección de rigor.

De modo que, sólo procede el rechazo de la demanda cuando se presentan las siguientes causales:

1. La demanda ha sido inadmitida y dentro de los cinco días siguientes a partir de la notificación del auto respectivo, no se corrigieron las fallas observadas por el Juez.

2. Al prosperar la excepción previa de falta de requisitos formales de la demanda y no corregir el demandante las fallas observadas en el término de tres días. (art. 101 numeral 1º C.G.P.)
3. Que el Juez carezca de jurisdicción.
4. Que el Juez no tenga competencia
5. **Cuando el proceso tenga término de caducidad para iniciarlo y aparezca claramente que ya está vencido ese plazo.**
6. Cuando no se agota la audiencia de conciliación como requisito de procedibilidad en los procesos ordinarios y abreviados.

En más, el artículo 82 del C.G.P. determina los requisitos generales que debe contener el libelo de la demanda y adicionalmente los artículos 83 y 84 de esa misma codificación, establecen los requisitos especiales para determinadas demandas, como los anexos obligatorios a presentarse.

Además, el artículo 82 también establece:

“La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, 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 tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale...”

Sobre lo particular, conviene recordar que en algunos casos, la ley ha establecido un plazo para el ejercicio de las acciones, por cuanto, solo así se dará certidumbre a la oportunidad con que cuentan las personas para hacer valer sus derechos, caso contrario, no se afianzaría la posición jurídica adquirida por otros, de tal modo que, fuera de ese término consagrado en la ordenamiento jurídico, el promotor se hace merecedor de los efectos que el legislador ha impuesto al acudir a la jurisdicción de manera tardía.

En el caso objeto de estudio, la judicatura de primer nivel rechazó la demanda en razón a que operó la caducidad de la acción, *“porque aquella debió haber sido interpuesta a más tardar el 3 de agosto de 2021, sin embargo, ello ocurrió el 16 de septiembre del mismo año”*, y las razones de inconformidad del apelante radican, en que el acta de asamblea de 3 de junio de 2021 no fue debidamente publicada ni notificada, motivo por el que solicitó copia por derecho de petición ante el Conjunto Residencial Orquídea Real Etapa I, que le emitió respuesta hasta el 12 de agosto de 2021.

Una vez revisado el plenario, se tiene que la asamblea extraordinaria objeto de impugnación se adelantó el 3 de junio de 2021 y la demanda se presentó hasta el 16 de septiembre de esa misma anualidad, por lo que salta al rompe que, la parte actora no hizo uso del derecho de acción de manera oportuna, esto es, hasta el 3 de agosto de 2021. Sobre el tema en comento, la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia, consideró:

5“La redacción de la mencionada regla aleja la arbitrariedad atribuida al funcionario tutelado, por cuanto, sin duda de ella emerge, como acertadamente lo concluyó el juzgador ad quem, que el lapso para ejercitar la acción ordinaria en comento, inicia a contar desde la data en la cual se celebró la reunión donde se adoptó la decisión

⁵ Sentencia de tutela calendarada a 15 de febrero de 2017, Ref. Exp. ^o 11001-02-03-000-2017-00282-00

controvertida, sin importar, según la nueva legislación, el día de su publicación.”

De forma tal que, no le asiste razón al apelante cuando predica que la caducidad de la acción de impugnación de actas de asamblea debe contabilizarse desde que se publicita la respectiva acta, por el contrario, ese término para ejercitar el aparato judicial se contabiliza a partir del día en que se tomó la decisión sobre la que se presenta discordia, puesto que ⁶“*el lapso para ejercitar la acción ordinaria en comento, inicia a contar desde la data en la cual se celebró la reunión donde se adoptó la decisión controvertida, sin importar, según la nueva legislación, el día de su publicación*”, máxime cuando se destaca del acta que el interesado participó, indicando ⁷“*Interviene el señor Luis Torres Propietario de la casa E4, dice que hay intereses mezquinos...*”, así también, no es excusa el no contar con el acta para la presentación de la acción a incoar, comoquiera que, ⁸“*...si al demandante no le entregan copia del acta, como suele ocurrir, en ese caso debe manifestarlo en la demanda, para que el juez conmine al demandado a entregar tal copia*”.

Con todo, hay lugar a **confirmar** el auto apelado de procedencia y referencia anotadas.

En atención de estos enunciados, el magistrado sustanciador de la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca,

RESUELVE

⁶ CSJ STC1811-2017, 15 de febrero de 2017 Rad. No. 11001-02-03-000-2017-00282-00 M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

⁷ Archivo 01 Fl. 12

⁸ Guzmán Bejarano Ramiro. Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos. Séptima Edición. Editorial Temis. Pág. 118

PRIMERO: Confirmar el auto de 3 de diciembre de 2021, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot, teniendo en cuenta la parte considerativa de este proveído.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

TERCERO: En firme, devuélvanse las diligencias al despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firma electrónica)

ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

Magistrado

Firmado Por:

Orlando Tello Hernandez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 002 Civil Familia

Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

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: **aab5b855ed878cfe87c6b9e68d5de097a73e748867f7806520734a37a82db619**

Documento generado en 30/08/2023 03:49:58 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>