

Honorables Magistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL - FAMILIA

M.P. JAIME LODOÑO SALAZAR

E mail: seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

**REFERENCIA.
RADICACIÓN.
DEMANDANTE.
DEMANDADOS.**

VERBAL
258993103001-2018-00312-02
RISA S.A.S. y MAURICIO TORRES TORRES
PARCELACIÓN DE VIVIENDA HORIZONTES
P.H.

ASUNTO.

**PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL
RECURSO DE APELACIÓN**

JAIME ENRIQUE HERNÁNDEZ PÉREZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número 79.938.138 expedida en Bogotá, acreditado con la tarjeta profesional de abogado número 180.264 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado judicial de **PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES PROPIEDAD HORIZONTAL**, en el proceso de la referencia, dentro del término legal y de conformidad con lo establecido en el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020, procedo de manera respetuosa a pronunciarme frente al recurso de apelación presentado por RISA S.A.S. y MAURICIO TORRES TORRES, contra la sentencia anticipada proferida por el Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de Zipaquirá el 9 de julio de 2020, para que el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca disponga lo pertinente:

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE AL RECURSO DE APELACIÓN PRESENTADO POR RISA S.A.S. y MAURICIO TORRES TORRES

El 17 de marzo de 2018, se realizó la asamblea general de copropietarios de la PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE HORIZONTES PROPIEDAD HORIZONTAL, de la cual se levantó la correspondiente acta.

El artículo 382 del Código General del Proceso, señala respecto del término de caducidad para impugnar los actos de asambleas, juntas directivas o de socios, lo siguiente:

“Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios

*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...”* (Negrilla ajena al texto)

Frente a la caducidad de la acción o del derecho es un fenómeno que se presenta, cuando pasado el tiempo que la ley señala para el ejercicio de un derecho, éste expira, quedando el interesado impedido jurídicamente para reclamarlo.

Sobre la caducidad, la Corte Suprema de Justicia ha explicado esta institución jurídica de la siguiente manera:

“La caducidad, en concepto de la doctrina y la jurisprudencia, está ligada con el concepto de plazo extintivo en sus especies de perentorio e improrrogable, el que vencido la produce sin necesidad de actividad alguna ni del juez ni de la parte contraria. De ahí que pueda afirmarse que hay caducidad cuando no se ha ejercitado un derecho dentro del término que ha sido fijado por la ley para su ejercicio...el fin de la caducidad es preestablecer el tiempo en el cual el derecho puede ser útilmente ejercitado...en la caducidad se considera únicamente el hecho objetivo de la falta del ejercicio dentro del término prefijado, prescindiendo de la razón subjetiva, negligencia del titular, y aún la imposibilidad de hecho”¹ (Subrayado y negrilla fuera de texto)

Por lo anterior, la caducidad se refiere al plazo que se tiene para hacer efectivo el derecho mediante el ejercicio de la acción judicial correspondiente.

Ahora, al analizar el artículo 382 del Código General del proceso, tenemos que el término de caducidad que allí se establece, debe contabilizarse desde “la fecha del acto respectivo”, lo que indica que el término de caducidad inicia desde la fecha en la que se lleva a cabo el acto impugnado, es decir, desde el momento en que el mismo fue adoptado por el órgano de decisión.

La parte demandante en la sustentación del recurso de apelación señaló:

“...en materia de propiedad horizontal las actas deben reunir unos requisitos tanto de forma, como de publicidad, diferente de otro tipo de entidades como as sociedades comerciales o las entidades sin ánimo de lucro ESAL. Señala en art. 47 de la ley 675 de 2.001

Artículo 47. Actas. 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.

Por tanto, es claro que las actas en este punto deben ser por lo menos firmadas por el presidente y secretario y ponerse a disposición de cada uno de los propietarios.

¹ Corte Suprema de Justicia, sentencia del 19 de noviembre de 1976 (G.J. No. 2393, pág. 497).

En este caso el acta no solo debe reunir los requisitos de forma, sino que, adicionalmente debe ser publicada...

(...)

En este sentido debe entenderse que cuando el artículo 382 hace referencia al acto respectivo, en materia de propiedad horizontal debe entenderse como la fecha en que el acta fue publicada, o comunicada a los propietarios.”

Al respecto es importante indicar que el término de dos meses siguientes a la comunicación o publicación del acta fue derogado por el literal c), art. 626 de la Ley 1564 de 2012, siendo actualmente aplicable el artículo 382 del Código General del Proceso que señala que la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo.

De manera que, al analizar la citada norma, el término de caducidad que allí se establece debe contabilizarse desde “**la fecha del acto respectivo**”, lo que indica que el término de caducidad inició desde la fecha en la que se llevó a cabo el acto impugnado, es decir, desde el momento en que el mismo fue adoptado por el órgano de decisión, que para el caso particular ocurrió el 17 de marzo de 2018.

Es de resaltar que el término para interponer la demanda, no se contabiliza desde la fecha de publicación del acta, sino desde la fecha de celebración de la asamblea. Lo anterior por cuanto lo que se impugna no es el “acta” contenida en un documento, sino la actuación de la asamblea o consejo de administración, entendido como un “acto” de decisión del órgano administrativo.

Mediante sentencia C-190 de 2019², la Corte Constitucional ha ratificado que el término de dos (2) meses, para impugnar las decisiones de asambleas, corre a partir de la fecha de celebración de la reunión y no desde la fecha de publicación del acta:

“...porque la existencia del acta de copropietarios no impide demandar las decisiones que se adoptaron en la asamblea. En efecto, de acuerdo con el artículo 90 del Código General del Proceso³, el demandante puede solicitar a la autoridad judicial en la demanda, una copia del acta que contiene la decisión que quiere impugnar y que no le ha sido entregada”.

(...)

no se somete la admisibilidad de la demanda a que se aporte copia del acta en la que conste la decisión que se pretende impugnar...”

Ahora bien, el día 8 de agosto de 2018, la parte demandante radicó el escrito de demanda que dio origen al presente proceso, tal y como se acredita con la copia de reparto que hace parte del expediente.

En efecto, el momento en que se desarrolló la asamblea general ordinaria y la presentación de la demanda con la que se pretendía impugnar las decisiones tomadas por la asamblea celebrada el 17 de marzo de 2018, se puede constatar que ésta última fue extemporánea.

De acuerdo con lo anterior, si la decisión tomada por la asamblea general ordinaria se dio el 17 de marzo de 2018 y la demanda se presentó el 8 de agosto de 2018, es claro que esto último ocurrió cuando ya se habían superado el término de dos (2) meses legalmente previsto para acudir al medio

² Corte Constitucional, Sentencia C-190 de 2019 del 9 de mayo de 2019, Exp. D-12875, MP. Diana Fajardo Rivera.

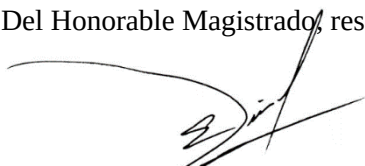
³ El artículo 90 de la Ley 1564 de 2012 señala: “El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.”

de impugnación soportado en el artículo 382 del C.G.P, circunstancia que confirma la caducidad de la acción en el caso particular.

II. PETICIÓN ESPECIAL

En los anteriores términos, solicito de manera respetuosa al Honorable Tribunal Superior del Distrito de Cundinamarca confirmar la sentencia anticipada proferida por el Juez Primero (1) Civil del Circuito de Zipaquirá.

Del Honorable Magistrado, respetuosamente,



JAIME ENRIQUE HERNÁNDEZ PÉREZ

C.C. 79.938.138 expedida en Bogotá

T.P.180.264 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo electrónico: hernandezchavarroasociados@gmail.com