

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil Familia

Ponente Jaime Londoño Salazar  
Bogotá D.C., veintiséis de abril de dos mil veintiuno  
Referencia: 25899-31-03-001-2018-00312-02  
(Discutido y aprobado en sala de decisión de 15 de abril de 2021)

Con arreglo en el procedimiento dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide la apelación interpuesta contra la sentencia de 9 de julio de 2020 dictada por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá, en el proceso de impugnación de actos de asamblea promovido por Risa SAS y Mauricio Torres Torres contra la Parcelación de Vivienda Campestre Horizontes PH.

## ANTECEDENTES

1. Se pidió declarar la nulidad de la decisión tomada en la asamblea general ordinaria de 17 de marzo de 2018, a través de la cual se aprobó la fijación de cuotas ordinarias con un incremento del 20% a partir del 1° de abril de esa anualidad y, además, se imploró que los lotes de propiedad de la parte demandante no están obligados a sufragar ese concepto hasta tanto no se construyan las vías de acceso y se haga entrega real y material de esos inmuebles.

Como fundamento de tales súplicas, en lo fundamental, se indicaron los siguientes hechos:

Los demandantes son condueños en la propiedad horizontal descrita que se halla enclavada en Zipaquirá, en consideración a que son titulares de los lotes 15, 16, 45, 46, 47 y 51 identificados, en su orden, con las matrículas inmobiliarias 176-111034, 176-111035, 176-111064, 176-111065 ,176-111066 y 176-111070.

El 17 de marzo de 2018 se llevó a cabo la asamblea general de copropietarios, reunión en la que en el punto 15 de proposiciones y varios, con la aprobación del 39.907% de los asistentes, se fijó para los fondos de propiedad de la parte convocante cuotas ordinarias con un incremento del 20% a partir del 1° de abril de esa anualidad, votación en la que estuvo presente el abogado del demandante Torres Torres, quien no estuvo de acuerdo con esa situación.

Esa decisión aparentemente está viciada de nulidad en la medida en que el cobro referido no es viable acometerlo a la luz del reglamento interno de la copropiedad que se halla condensado en la escritura pública 1391 de 15 de diciembre de 2015, toda vez que *“nunca se produjo una entrega real de los lotes, por la simple y sencilla razón de que es imposible acceder a los mismos, al carecer de obras de urbanismos y de una vía por donde acceder a los mismos”*.

Según los demandantes, el término de 2 meses que tienen para censurar la determinación comentada se cuenta a partir de la

publicación del acta que refleja esa disposición, de donde viene que no hay caducidad en este asunto comoquiera esa acta fue suministrada el 19 de junio de 2018 y que radicaron el libelo el 8 de agosto de esa anualidad.

2. El conjunto campestre demandado, presentó la excepción que denominó "*caducidad de la acción*" en función de advertir que el interregno de caducidad de 2 meses debe contarse desde la fecha en la que se decretó la decisión de la asamblea resistida, esto, de conformidad con en el artículo 382 del Código General del Proceso, panorama que, en su criterio, desemboca en la suerte adversa de las pretensiones comoquiera que la reunión se practicó el 17 de marzo de 2018 y que la demanda se presentó el 8 de agosto de esa anualidad.

3. *La sentencia.* El enjuiciador escuchó las declaraciones de las partes y luego conceptuó pronunciar providencia anticipada con fundamento en el numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso, en consideración a que en esta problemática al parecer concurrió el fenómeno jurídico de la caducidad de la acción judicial ambicionada.

Reseñó que en la actualidad el artículo 382 del Código General del Proceso es el canon genérico que se ocupa de gobernar el plazo de caducidad de las reclamaciones judiciales enarboladas contra las determinaciones de los entes societarios y privados de administración, de ahí que ese precepto administra esta problemática para dilucidar si sobrevino o no aquel fenómeno jurídico.

En esas condiciones, detalló que la acción judicial promovida por la parte convocante caducó por cuanto la demanda se planteó por fuera de los 2 meses establecidos en el artículo 382 citado, habida cuenta de que la asamblea donde se impartió la decisión amonestada se siguió el 17 de marzo de 2018 mientras que el libelo se planteó aproximadamente 5 meses después, a saber, el 8 de agosto de esa anualidad.

4. *La apelación.* La parte demandante sostuvo que la caducidad de su demanda es asunto que debe evaluarse de cara a una interpretación conjunta, tanto del artículo 382 del Código General del Proceso como del precepto 47 de la Ley 675 de 2001, y en esa medida -dijo- el término de caducidad debe contarse a partir de la fecha en que la determinación enrostrada cumplió con los requisitos de forma y publicidad condensados en el artículo 47 citado, mas no desde la época de la asamblea, tanto más cuando el canon 382 del cgp contempla que la impugnación debe iniciarse, dentro de los dos meses siguientes al acto, sin determinar si *"el acto"* es la celebración de la asamblea o *"el acto que formaliza la decisión tomada por la asamblea"*.

Y manifestó que a partir de la comunicación del acta de la copropiedad surge su efecto vinculante, *"de manera que el término para impugnarlas debe correrse a partir de ese momento y no antes"*.

5. En el traslado dado por este tribunal, los accionantes replicaron sus inconformidades iniciales y sostuvieron que *"interpretar que el término de caducidad de las decisiones tomadas en materia de propiedad horizontal corre desde que se celebra la asamblea, sin tener en*

*cuenta cuando fue comunicada o publicada el acta, es una clara violación al principio de la información y a los derechos fundamentales al debido proceso y el derecho de defensa”.*

## CONSIDERACIONES

La problemática exige averiguar inauguralmente qué normatividad rige el término de caducidad de la acción judicial propuesta, de donde viene que consultados los preceptos vigentes es prístino que el canon 382 del Código General del Proceso es el que gobierna ese fenómeno jurídico, en consideración a que esa norma establece que el interregno de caducidad que consagra también cobija a la copropiedad demandada, en la medida en que su campo de acción además de abarcar a las sociedades comerciales asimismo preside *“cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado”*.

Es pacífico que el inciso 2° del artículo 49 de la Ley 675 de 2001 inicialmente se ocupó de reglamentar el espacio temporal de caducidad de las disposiciones de las entidades privadas como la convocada, empero, ese precepto normativo resultó derogado con la entrada en vigencia del artículo 626 del Código General del Proceso, escenario que refuerza la idea de que la concurrencia o no de aquel fenómeno jurídico es asunto de que debe desatarse con estricto miramiento en los lineamientos del precepto 382 aludido.

Síguese, entonces, que el consabido canon 382 con luminosidad apuntala que *“...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”.*

Con abrigo en esos postulados, emerge evidente que existe un término de 2 meses para confutar las determinaciones de la copropiedad horizontal convocada y que ese plazo comienza a correr desde “*la fecha del acto respectivo*”; eso sí, si la medida opugnada no es susceptible de registro como la aquí amonestada, en consideración a que la ordenanza de pagos de expensas comunes combatida no es asunto que el legislador exigía inscribir en registro público o privado; de donde se sigue que en este caso la iniciación de aquel interregno de caducidad se define por la época en que se llevó a cabo el acto impugnado, es decir, desde el instante en que la decisión disputada fue pronunciada por la asamblea de copropietarios.

En esas condiciones, puede sentenciarse que la caducidad comienza a transcurrir a partir de la reunión de la asamblea, mas no desde la publicación del acta de la copropiedad, si se tiene que lo que al final de cuentas se va amonestar vía judicial no es el documento que condensa las determinaciones de la copropiedad horizontal sino, en realidad, las decisiones implementadas por ese órgano privado.

Ese aserto halla fundamento en que la normatividad imperante no erigió como requisito de admisión de la pugna de impugnación de actos el arribo del instrumento que compila la decisión fustigada escoltado con sus formalidades legales, de donde

viene, contrario a lo dicho en la alzada, que no es necesario esperar la publicación o formalización del acta de asamblea para poder enrostrar en sede judicial sus disposiciones.

Sobre ese punto la Corte Constitucional en Sentencia C-190 de 2019 conceptuó que *“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 Proceso, 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. Contrario a lo sostenido por el accionante la disposición demandada no somete la admisibilidad de la demanda a que se aporte copia del acta en la que conste la decisión que se pretende impugnar”*, (énfasis fuera del texto).

Siguiendo con el hilo argumentativo, hay que decir que el inciso 3° del artículo 47 de la Ley 675 de 2001 erige un plazo específico para la protocolización y comunicación del acta de asamblea, al detallar que *“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”*, de donde puede colegirse que ese específico interregno tiene que ver exclusivamente con el término de formalización del acta del órgano privado, espacio temporal que ni por asomo de duda, puede confundirse como una forma de ampliar el período para impugnar la

decisión de la copropiedad, menos cuando, según los lineamientos de la Corte Constitucional, no es necesario esperar a que el acta se formalice, comunique o entregue, como tampoco aportarla con la demanda de impugnación de actos, pues ese libelo puede admitirse a trámite con la sola mención de la determinación confutada.

En esas condiciones, es pacífico que deberá prohijarse el veredicto recurrido porque la decisión que estableció a cargo de los activos de los actores el pago de expensas comunes no se opugnó en el espacio temporal del artículo 382 cgp, de manera que operó la caducidad de la acción judicial propuesta y de contera esa situación exigía denegar anticipadamente las pretensiones con fundamento bacilar en el numeral 3° del precepto 278 *e-jusdem*.

Son así las cosas porque la asamblea ordinaria donde se decretó el consabido pago de cuotas de administración se siguió el 17 de marzo de 2018 mientras que el libelo se planteó 5 meses después, a saber, el 8 de agosto de aquella anualidad, panorama que patentiza que resultó con creces superado el término de 2 meses de caducidad del artículo 382 del Código General del Proceso, debiéndose advertir que el abogado del demandante Torres Torres presencié la asamblea donde se decretó la disposición combatida, lo que descarta que el enteramiento de la expedición de esa medida fue sorpresiva o tardía para la parte accionante, de modo que bien pudo haberla impugnado vía judicial oportunamente.

Lo analizado conlleva a la frustración de la impugnación promovida contra la disposición de primer grado, con condena en costas a cargo de la parte recurrente

RESUELVE

Por lo expuesto, la Sala de Decisión Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve **CONFIRMAR** la sentencia apelada. Condenar en costas de esta instancia a la parte apelante. En su momento inclúyase la suma de \$1.000.000 a título de agencias en derecho.

Notifíquese.

*Los magistrados,*



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ