

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., tres (3) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

EXPEDIENTE No. 110013103-007-**2021-00170-00**

Procede el Juzgado a resolver el recurso de reposición, y en subsidio, de apelación, contra el auto de fecha 10 de junio de 2021, que rechazó la demanda por encontrarse que la acción impetrada caducó al no haber sido radicada dentro del término de los dos meses posteriores a la práctica de la asamblea repudiada, conforme lo dispuesto en el artículo 382 del Código General del Proceso, interpuesto por el apoderado judicial de la demandante.

ANTECEDENTES

El recurrente arguye que en 2021 se realizaron 2 asambleas extraordinarias, las cuales fueron llevadas a cabo el 6 y 27 de febrero, en las que, adujo, se ignoraron todas las precisiones que realizó su poderdante sobre los asuntos allí debatidos, sin que se aprobara, en definitiva, la reforma al reglamento de la propiedad horizontal encartada. Así, las cosas, refirió que solo hasta la asamblea extraordinaria realizada el 17 de marzo, se aprobaron la asamblea del acta de febrero, considerando que solo hasta esa data este última nació jurídicamente. Por tanto, esgrimió que, con base en ello, no ha operado el término de caducidad contemplado en el artículo 382 del estatuto procesal civil, y mucho menos, cuando la reforma al reglamento aludido debe ser elevada a través de escritura pública.

CONSIDERACIONES

Del análisis de las razones erigidas por el censurante, se denota que estas cuentan con vocación parcial de triunfo, derivando así en que el proveído fustigado deba modificarse.

Inicialmente, téngase en cuenta que el artículo precitado reza:

“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 (...)”.

Con base en lo anterior, y descendiendo al sub lite, es posible colegir que le asiste parcialmente la razón al libelista, de acuerdo con lo que se expondrá a continuación.

Primeramente, es posible deducir, con la lectura del acta rebatida, fechada 6 de febrero de 2021, que en la misma se discutieron asuntos atinentes, únicamente a la adopción de un nuevo manual de convivencia, lo cual, de conformidad con lo contemplado en dicho documento, no tuvo incidencia o no representó cambio o modificación alguna del reglamento de la copropiedad encartada. Ello para significar, entonces, que lo discutido en esa ocasión no debió ser registrado, o elevado a través de escritura pública ni registro inmobiliario, como lo alega el recurrente, derivando así que la firmeza del acta acaeciera el mismo día de su celebración, lo cual es independiente de la elaboración del acta. Justamente el cambio que se generó con la expedición del Código General del Proceso, respecto del término de caducidad para las demandas de esta estirpe, es que se cuenta desde el acto mismo de decisión y no con la elaboración del acta. En ese orden, la demanda, al ser radicada el 28 de abril de 2021, superó con creces el término de caducidad contemplado en la ley y atrás reseñado, derivando en que la demanda deba ser rechazada, en lo que atañe al acta atrás aludida.

Por otro lado, y continuando con el argumento anteriormente planteado, se halló entonces que mediante acta datada 27 de febrero, efectivamente, en dicha ocasión sí se discutió la modificación del reglamento de propiedad horizontal, aprobándose esta durante la asamblea, sin que se denotara, a partir de los anexos, el registro de los cambios allí adoptados, esto mediante la elevación de una escritura pública contentiva de los mismos y su correspondiente registro en la correspondiente matrícula inmobiliaria. Por tanto, este despacho entiende que, gracias a la ausencia de dicho documento, al no haberse registrado esta, el término de caducidad empezaría a contarse desde que ello se realice, sin que dentro del plenario se hubiera demostrado la ocurrencia de tal circunstancia. En ese orden de ideas, se inadmitirá el libelo, para que, en el término de 5 días contados a partir de la notificación del presente proveído, se aclare si el acto ha sido elevado a escritura pública a través de la cual se contemplaron los cambios mencionados y si esta fue registrada, aportando copia en el evento de serlo así, para efectos de la contabilización del término de caducidad.

Cabe anotar finalmente que el acta adosada junto con el recurso impetrado contiene decisiones completamente independientes a las adoptadas en las aludidas atrás y sobre las que se funda la acción de marras. Para el efecto, el libelista deberá comprender que, aunque esta refleja que en la asamblea realizada el 17 de marzo se llevaron a cabo discusiones respecto de decisiones que tuvieron relación con el manual de convivencia aprobado en la asamblea extraordinaria del 6 de febrero de 2021, las manifestaciones allí realizadas tuvieron como objeto el descontento expresado por la accionante sobre el particular, sin que ello comportara una nueva discusión sobre el asunto, y una modificación de lo decidido previamente. Igualmente, el censurante deberá tener en cuenta que no existe una continuidad entre las actas rebatidas, ya que los temas allí estudiados distan entre sí, siendo el primero, el manual de convivencia de la copropiedad, y el segundo, la modificación del reglamento de esta.

De acuerdo con lo anterior, se procederá modificar parcialmente el auto recurrido, concediendo, en consecuencia, el recurso de apelación por así estar contemplado en el artículo 321 del estatuto procesal civil, aclarando que conforme el artículo 90 del Código General del Proceso, se concederá en el efecto suspensivo, pues pese a que dicha preceptiva regula el caso del rechazo total de la misma, nada indica para el evento en que está no sea total, por lo cual, en todo caso debe estarse a dicho tenor.

Por lo expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR PARCIALMENTE el auto censurado, con fundamento en las razones consignadas en precedencia.

SEGUNDO: En consecuencia, se INADMITE la demanda para que en el término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación del presente proveído, se aclare si el acto de reforma del reglamento de la propiedad horizontal encartada, a través de la cual se contemplaron los cambios mencionados, a los que alude el acta de fecha 27 de febrero de 2021, ha sido elevado a escritura pública y si esta fue registrada, aportando copia que acredite tal hecho en el evento de serlo así, so pena de rechazo.

TERCERO: Para ante la *Sala Civil del Tribunal Superior de este Distrito Judicial*, en el efecto SUSPENSIVO se concede el recurso de apelación interpuesto por la parte actora. Por secretaría envíense las diligencias a esa superioridad, considerando las disposiciones estipuladas por esa corporación para tal fin, en el sentido de digitalizar el legajo conforme sus instrucciones.

NOTIFÍQUESE,



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

*Firma autógrafa mecánica escaneada
Decreto 491 de 2020, artículo 11.
Providencia notificada por estado No. 121 del 6-dic-2021*

CARV