

*República de Colombia*  
*Rama Judicial del Poder Público*  
*Distrito Judicial de Medellín - Antioquia*



*Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad*

<b>Radicado</b>	05001 31 03 018 2022-00182-00
<b>Proceso</b>	Verbal
<b>Demandante</b>	Inversiones Ramos Patiño S.A.S
<b>Demandado</b>	Urbanización Fuente Labrada del Campo – P.H
<b>Asunto</b>	Resuelve recurso. Concede apelación

*Medellín, quince (15) de julio de dos mil veintidós (2022)*

Se resuelven el recurso de reposición formulado por el apoderado de la parte demandante, frente al auto del 10 de junio de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda por caducidad.

## **I. ANTECEDENTES**

### **1º. Del auto objeto de reparo.**

El Despacho rechazó la demanda mediante auto del 10 de junio de 2022, al considerar que se había presentado la figura de la caducidad, por cuanto entre la fecha de celebración de la asamblea y la emisión del acta de asamblea, esto es, el 10 de abril de 2002 y la fecha de la presentación de la demanda, 24 de febrero de 2022, habían transcurrido más de 2 meses que establece el artículo 382 del CGP, para impugnar el acta de asamblea.

### **2. Del recurso de reposición formulado.**

El vocero judicial la parte demandante, presentó dentro de la oportunidad legal, recurso de reposición y en subsidio apelación, aduciendo que, conforme a lo establecido en el artículo 47 de la ley 675 de 2001, la asamblea debe elaborar el acta correspondiente, suscribirla y proceder a su publicación. Que dicha acta solo fue comunicada el 24 de febrero de 2022 a través de mensaje de datos «whatsapp», el 24 de febrero de 2022.

Manifiesta que la decisión adoptada en la asamblea de copropietarios del 10 de abril de 2022, consistente en establecer que la cuota de administración sería cancelada en una cuota unificada para cada lote sin tener en cuenta si se encuentra construido o no, se trata de un acto que debe estar inscrito en el registro o folio de matrícula inmobiliaria de todos los bienes integrantes de la copropiedad horizontal, para que produzca efectos frente a los ausentes y terceros, por consistir en una modificación al gravamen de la propiedad horizontal.

Por lo anterior, los dos meses que establece el artículo 382 del CGP, deben contarse desde el momento en que se produce la inscripción o registro cuando se trate de un acuerdo o acta que deba inscribirse. Que, para el caso presente, la presente acta no se ha registrado en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Por lo anterior, solicita que se revoque la decisión, profiriendo auto admisorio de la demanda, o en su defecto, concediendo el recurso de apelación.

### **3. Trámite y replica.**

Como quiera que la parte recurrente presentó recurso frente al auto que rechazó la demanda, por no encontrarse integrado el contradictorio, no hay lugar a dar traslado de los reparos a la parte demandada.

## **II. CONSIDERACIONES**

4. Mediante el recurso de reposición consagrado en el artículo 318 del C. de G.P., se pretende que la misma autoridad judicial que emitió la decisión objeto de censura, estudie de nuevo la cuestión puesta bajo su conocimiento, con el propósito de que la analice de cara a circunstancias, elementos o argumentos que no fueron tenidos en cuenta, para que la reconsidere y la modifique, la reforme o la revoque en su integridad.

En ese orden, el artículo 318 del CGP, establece: *“Salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen. (...)”*

El Artículo 382 del CGP, preceptúa: 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

## **5. Caso concreto.**

i) En el caso sub examen, tal como se expuso en líneas que anteceden, la parte Demandante pretende que se revoque la decisión proferida en el auto del 10 de junio de 2022, procediendo a admitir la demanda, aduciendo que no se ha configurado el fenómeno de la caducidad, en la medida en qué, en primer lugar, no fue convocada a la asamblea del 10 de abril de 2002 y, en segundo lugar, solo le fue informada del acta de asamblea el 24 de febrero de 2022.

ii) Para entrar a resolver sobre la cuestión recurrida, debe advertirse que, tal y como se expuso en auto objeto de reparo, la sociedad Inversiones Ramos Patiño S.A.S., para la fecha en que se emitió el acta de asamblea del 10 de abril de 2002, no figuraba como propietaria del inmueble identificado con M.I. N° 001-477306, de la OIRP de Medellín, zona sur, por cuanto el dominio residía en cabeza de la sociedad Cifras Promotora S.A., sociedad a la cual le fuera comunicada la fijación de la asamblea llevada a cabo el 10 de abril de 2002, mediante escrito del 26 de marzo de 2002, tal y como refiere el acta de asamblea obrante a folios 13, del archivo digital 1. Siendo esta, en su momento, la entidad legitimada u obligada y frente a la cual las decisiones que fueran consignadas en la asamblea del 10 de abril de 2002, le eran vinculantes por ostentar el dominio del citado bien.

Ahora bien, dicha legitimación o momento oportuno para impugnar, no se encontraba en cabeza de la hoy demandante, en la medida que fue el 28 de septiembre de 2007, cuando adquirió el dominio del inmueble, mediante venta por parte de la sociedad Cifras Promotora S.A., tal como se observa en la anotación 15 del certificado de Libertad y Tradición, es decir, que al momento de su adquisición ya guardaba firmeza el acta de asamblea celebrada el 10 de abril de 2002, produciendo efectos frente a terceros adquirientes de nuevas propiedades, y para el caso de marras, a la sociedad Inversiones Ramos Patiño S.A.S., por cuya razón, las decisiones que fueran tomadas con anterioridad al 28 de septiembre de 2007, fecha en que se transfirió el derecho real de dominio a la demandante, producen efectos frente a ella, no siendo posible, entrar a cuestionar decisiones que fueran tomadas cuando no era la titular del derecho real de dominio. En otras palabras, siendo la demandante, causahabiente a título singular de la empresa Cifras Promotor S.A., respecto del derecho real de dominio del inmueble con M.I. N° 001-477306, viene a ocupar su posición en

la relación jurídica que este entre este y la propiedad horizontal, con todos sus beneficios, pero, a la vez, con sus deberes y obligaciones.

En esa medida, no puede considerarse que, con la comunicación del 24 de febrero de 2022, que le hiciera la Urbanización Residencial Fuente Labrada del Campo a la demandante, se revivan los términos para impugnar el acta de asamblea celebrada el 10 de abril de 2002, pues, *se itera*, quien tenía la legitimación en su momento para censurar dicha decisión era la sociedad Cifras Promotora S.A., por ostentar el derecho real de dominio, quien no reprochó en su momento la referida decisión de la asamblea de copropietarios.

Finalmente, contrario a la indicado por la recurrente, la decisión contenida en el numeral 6° del Acta de Asamblea de 2002, consistente en establecer que la cuota de administración sería cancelada en una cuota unificada para cada lote sin tener en cuenta si se encuentra construido o no, no es una de aquellas que expresamente enlista el Artículo 5° de la Ley 675 de 2001, **no debe ser sometida a registro**, máxime que, dentro de la misma acta, no se dispuso que las decisiones allí plasmadas para ser exigibles debieran de ser registradas.

Incluso, llama la atención que después del 28 de septiembre de 2007, época para la cual se adquiere el derecho de dominio del inmueble pluricitado, se han generado cuotas de administración que, con total seguridad, partiendo de la buena fe, se vienen cancelando por su propietario, relación jurídica que se viene dando conforme a la reglamentación que rige a la co-propiedad, por cuya razón, no resulta comprensible que se la pretenda desatender a contra pelo de los propios actos.

iii) En lo que respecta al recurso de apelación formulado por la parte recurrente, debe indicarse lo siguiente:

El recurso de apelación, tiene como finalidad que el superior funcional examine la cuestión decidida, a efectos del que el superior revoque o reforme la decisión.

Por su parte, el artículo 321 del Código General del Proceso, establece las causales de procedencia, así:

***ARTÍCULO 321. PROCEDENCIA.*** *Son apelables las sentencias de primera instancia, salvo las que se dicten en equidad.*

***También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia:***

*(...)*

*8. El que rechace la demanda, su reforma o la contestación a cualquiera de ellas”.*

Para el caso sub examine, el auto por el cual se rechazó la demanda, es susceptible de apelación, razón por la cual, se concederá el recurso de apelación ante el Honorable Tribunal Superior de Medellín, -Sala Civil-, en el efecto el efecto SUSPENVISO, de conformidad con lo establecido en el artículo 323 del CGP.

Por lo anterior, el Juzgado,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** NO REPONER el auto del 10 de junio de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda por presentarse el fenómeno de caducidad.

**SEGUNDO.** CONCEDER EL RECURSO DE APELACIÓN ante el Honorable Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil, en el efecto DEVOLUTIVO. El recurso deberá sustentarse dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de esta providencia, so pena de ser declarado desierto.

**TERCERO.** Por intermedio de la Secretaría del Despacho, procédase con la remisión del expediente.

**NOTIFÍQUESE,**



**WILLIAM FERNANDO LONDOÑO BRAND  
JUEZ**

**[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]**

3

<p><b>JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA</b></p> <p>El auto que antecede se notifica por anotación en estados No102 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy 18 DE JULIO DE 2022 de, a las 8 a.m.</p> <p></p> <hr/> <p><b>SECRETARIO</b></p>
--

Firmado Por:

**William Fernando Londoño Brand**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 018**  
**Medellin - Antioquia**

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: **67d73d71047d76dfbb70928ce9b2d638a6b21b408683f96f9464fbb85ed3f7cb**

Documento generado en 14/07/2022 08:40:50 PM

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