

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, primero de julio de dos mil veintidós

Proceso: Ejecutivo
Radicados: 050013103019**202200023400**
Providencia: Rechaza demandan por caducidad de la acción

1. ANTECEDENTES

La sociedad Inversiones Ramos Patiño S.A.S presenta demandada en contra de la Urbanización Fuentelabrada del Campo PH, por considerar que las decisiones tomadas en asamblea general ordinaria, llevada a cabo **7 de Marzo de 2022** vulneran su derecho a la propiedad privada, dado que el cerramiento que allí se aprobó le imposibilita el acceso a su lote, impidiéndole continuar con las construcciones que allí realiza. Por lo que solicitó que dicha decisión fuera suspendida.

Como fundamentos de su pretensión señala que es propietaria del lote Nro. 12 que hace parte de la urbanización demandada, identificado con matrícula inmobiliaria 001-47730 y sobre el cual se le otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. El 7 de marzo de 2022 se llevó a cabo asamblea ordinaria presencial de copropietarios en la que se aprobó un “*el cerramiento alrededor de la construcción que linda con la Etapa 1 (desde la casa 112 hasta la puerta donde termina el lote de la construcción), con el fin de brindar seguridad a los residentes de la Copropiedad y se explican ampliamente las razones, toda vez que al otro lado de una lona de costal se encuentra una pendiente menos de 45 grados y un hueco donde queda la planta de tratamiento con la que fácilmente podría caer una persona o una mascota.*”; ello además de impedirle el acceso al predio, esto es, su uso y goce, carece de sentido dado que en la actualidad no existe peligro alguno para los residen es de la propiedad horizontal.

Aduce que el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, establece que las decisiones de la asamblea deben hacer constar en acta con el fin de garantizar que los propietarios la conozcan y el artículo 49 ibídem dispone que el término para impugnarla se cuenta desde la publicación o comunicación de esta, por lo que, al no cumplirse la obligación de ponerla en conocimiento se coarta la posibilidad de impugnarla. Así, el 7 de abril de 2022 elevó derecho de petición para solicitar copia del acta de asamblea, debido a que no fue notificada, misma que le fue entregada vía correo electrónico el 9 de mayo de los corrientes.

2. CONSIDERACIONES

2.1 De cara a los hechos y pretensiones esbozadas en libelo genitor, la acción incoada por el actor obedece a una impugnación de acta de asamblea de copropietarios, en tanto, lo que se busca no es otra cosa que cuestionar una de las decisiones allí adoptadas e impedir su ejecución por considerar que no se encuentra ajustada a derecho.

Sobre el particular, el artículo 382 del C.G.P en su inciso primero dispone 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.” (Negrilla fuera de texto)

La citada disposición normativa, además de cobijar los actos y decisiones de los órganos directivos de todas las personas de derecho de privado, como las propiedades horizontales, consagra un término perentorio y de orden público de dos meses para ejercer derecho de acción a efectos de controvertirlas, mismo que se computa desde la fecha del respectivo acto o de la inscripción de su inscripción en el registro, si requiere dicha formalidad, el cual una vez superado, conlleva a que opere la acción.

Ahora, tratándose de asamblea general de propietarios, el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 consagra que las decisiones tomadas en aquella consten en actas siendo obligación del administrador poner a disposición de los propietarios copia completa de la misma.

Seguidamente, el artículo 49 *ibídem* contempla para el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados la posibilidad de impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, respecto a lo cual, preceptuaba el inciso segundo de la aludida norma que “*La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta*”. No obstante, no puede perderse de vista que el inciso segundo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el cual establecía el plazo para ejercer la acción de impugnación de actos o decisiones de asamblea de propietarios y su conteo desde la comunicación o publicación del acta, fue derogado por el artículo 626 literal “c” del C.G.P, de suerte que, el actual Código General del Proceso, en el citado artículo 382, modificó el momento a partir del comienza a correr el término de caducidad de la acción para asuntos como el que nos ocupa, disponiendo que la acción debe ejercerse dentro de los dos meses **a la fecha del acto respectivo** y no a partir de la comunicación del acta. En otras palabras, el término de caducidad previsto en dicha norma debe contabilizarse desde que se adopta el acto o decisión impugnada, es decir, desde el momento mismo en que se toma la determinación controvertida en la medida que el objeto de impugnación es la decisión adoptada por la asamblea.¹

En línea con lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín² en relación con el término de caducidad de la impugnación de actos de asamblea, aludiendo a los artículos 47 y 49 de la Ley 675 de 20001 así como al artículo 382 del C.G.P, concluyó “...*Revisando las anteriores disposiciones, es clara la modificación que introdujo el Código General del Proceso que en el tema viene rigiendo desde el año 2014, fecha en que empieza a regir, donde además establece que dichas decisiones pueden ser impugnadas en el término de 2 meses contados a partir de la celebración de la asamblea respectiva, quedando establecido que lo que se impugna es la decisión como tal, no el acta; en tanto fue derogado el inciso 2 que establecía un conteo en forma diferente a la que se indicó. Ese término no ofrece ninguna duda y no admite ninguna interpretación diferente, porque también es claro que según*

¹ Al respecto y en el mismo sentido Auto de 22 de mayo de 2019 del Tribunal Superior de Distrito Judicial, Salsa Civil-Familia de Cartagena, radicado 13001-31-03-005-2018-00247-02 (interno 2019-243-14). Igualmente, Auto de 29 de julio de 2020 Tribunal Superior de Distrito Judicial de Calo, Salsa Civil, acta nro. 49, radicado 76001-31-03-015-2018- 0001-01 (19-109)

² Auto de 22 de julio de 2021, radicado 05001310300620210024001, M.P José Gildardo Ramírez Gildardo. En igual sentido auto de 3 de agosto de 2021, radicado 05001310300620210024601, este último objeto de acción de tutela decidido por la Corte Suprema de Justicia en sentencia STC12218-2021 M.P Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

las disposiciones del artículo 47 ya transcrito, allí se habla es de las formalidades que se requieren para la elaboración de actas respecto a la celebración de la asamblea, si es ordinaria o extraordinaria, la forma de convocar, el orden del día, entre otras. Establece la posibilidad de encargar personas para la redacción del acta y el término en que deben hacerlo, así como el mismo para entregarlo a los propietarios, incluso en el párrafo establece los pasos a seguir en el evento de que no se entreguen las copias.” (resalto del Juzgado).

2.2. Por su parte el artículo 90 del C.G.P dispone que el juez rechazará la demanda cuando “*esté vencido el término de caducidad para instaurarla*”, caso en el cual ordenará devolver sus anexos sin necesidad de desglose.

La caducidad, en palabras de la Corte Suprema de Justicia “*es el efecto de la inactividad del interesado en promover válidamente una acción dentro del término previsto por el legislador, traducido en el fenecimiento de la posibilidad de reclamo de la tutela jurisdiccional.*”³

2.4 Caso concreto. En el asunto *sub examine* el recurrente reprocha la decisión aprobada en asamblea ordinaria de propietarios relativa al cerramiento “*alrededor de la construcción que linda con la Etapa 1 (desde la casa 112 hasta la puerta donde termina el lote de la construcción*”, por ser lesiva de sus derechos, la cual fue acogida el **7 de marzo de 2022**, según lo relata el actor (Cfr. archivo 01, pág. 2, hecho 4º) y se desprende del acta aportada (Cfr. archivo 01, pág. 25).

Debido a que el acto en cuestión no se encuentra sujeto a registro, el término de dos meses con el cual contaba el demandante para activar el aparato judicial entablado la demandan tendiente a cuestionar la adopción de dicha decisión, comenzó a correr a partir del 7 de marzo de 2022, fecha del acto respectivo, y venció el 9 de mayo del mismo año, por obedecer el día 7 de mayo a un día inhábil –artículo 188 del C.G.P.-.

En consecuencia, toda vez que la demanda fue presentada el 28 de junio del año en curso, emerge diáfano que la acción de impugnación del acto de asamblea fue ejercida por fuera del término que prescribe el artículo 382 del C.G.P, pues el fenómeno de la caducidad de la acción había operado desde el mes de mayo del año en curso, razón por la cual, se impone el rechazo *in limine* de la demanda al tenor de lo preceptuado en el artículo 90 inciso 2º del C.G.P, con la advertencia de que no hay lugar a la devolución de documentos debido a que fue presentada de forma virtual.

Con todo, si lo que pretende el actor es sugerir que solo hasta la fecha en el que le fue enviada copia del acta de asamblea, a saber, el 9 de mayo de 2022, tuvo conocimiento de la decisión que pone en tela de juicio y por ello, solo a partir de dicha fecha se puede computar el término de caducidad de la acción, lo cierto es que ello, además de contravenir lo dispuesto en la norma aplicable, artículo 382 del C.G.P, tampoco resulta de recibo como quiera que la sociedad Inversiones Ramos Patiño S.A.S asistió a la asamblea en cuestión (Cfr. archivo 01, pág. 26).

³ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC3366-2020, M.P Octavio Augusto Tejeiro Duque.

En tal sentido, se itera que lo establecido en el artículo 382 del CGP resulta vinculante al tratarse de una norma imperativa.

En virtud de lo anterior, el **Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Medellín**

RESUELVE:

Primero. Rechazar la presente demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de la providencia.

Segundo. Archivar las presentes diligencias, previa anotación en el Sistema de Gestión Judicial Siglo XXI.

**NOTIFÍQUESE
ALVARO ORDOÑEZ GUZMÁN
JUEZ**

6

Firmado Por:

**Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 019
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: **6468750c117837bf03c06e5528946cea34a40a2e2ff68084de6b45b91b3a44df**

Documento generado en 01/07/2022 04:26:10 PM

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