

Medellín, dieciséis (16) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	IMPUGNACIÓN ACTOS ASAMBLEA
Radicado	05088 31 03 002 2022 00148 01
Demandante	CARLOS MARIO GONZÁLEZ GÓMEZ
Demandada	CONDominio CABAÑITAS No. 2 P.H.
Juzgado origen	SEGUNDO CIVIL CIRCUITO BELLO

Decide la Sala la apelación interpuesta frente al auto del 9 de septiembre de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda de la referencia por haber operado el fenómeno de la caducidad.

1. ANTECEDENTES.

El 31 de mayo del 2022 la parte demandante presentó demanda de impugnación de las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal demandada el 6 de marzo de 2022, para lo cual solicitó se declarara la nulidad absoluta de las mencionadas decisiones por violación a las normas estatutarias y falta de formalidades que las leyes prescriben para su validez.

Mediante auto del 9 de septiembre de 2022, el juez de primer grado indicó que, en los términos del artículo 382 del CGP, la impugnación de actos o decisiones de asamblea debía promoverse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del respectivo acto, so pena de operar la caducidad. A partir de lo cual, y teniendo en cuenta que entre la presentación de la demanda y las decisiones impugnadas había transcurrido un término superior al indicado, rechazó la demanda en aplicación del inciso segundo del artículo 90 del mismo estatuto.

2. EL RECURSO.

La demandante se opuso a lo resuelto mediante recurso de reposición y en subsidio apelación, el cual fundamentó indicando que el acta escrita es el medio probatorio idóneo que refleja la totalidad de los hechos ocurridos en la asamblea de copropietarios celebrada, en los términos del artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

Afirmó que en la elaboración y suscripción del acta de asamblea objeto de impugnación, se adelantó el proceso de redacción, el cual fue notificado a las partes el 31 de marzo de 2022, por lo que considera que la caducidad debe operar transcurridos los dos meses siguientes a la notificación del acta de asamblea que contiene las decisiones a impugnar, por lo cual la caducidad acaecería el 31 de mayo de 2022 y la demanda fue presentada en tiempo. Finalmente, solicitó se diera

prelación a la primacía del derecho sustancial, contabilizando la caducidad desde el término más garantista para la demandante.

Mediante auto del 13 de octubre de 2022, el juzgado resolvió desfavorablemente el recurso de reposición refrendando los argumentos expuestos al momento de rechazar la demanda, precisando que la intención del legislador fue clara en contabilizar el término de caducidad desde la celebración del acto y no desde la publicación o notificación del acta que lo documenta.

Finalmente, concedió la alzada, en el efecto suspensivo, ordenando la remisión del expediente digital a esta corporación para lo pertinente.

3. CONSIDERACIONES.

3.1 COMPETENCIA.

Por disposición del artículo 321 del CGP, el recurso de apelación contra autos procede solamente respecto de aquellos que la misma norma relaciona o que precisan disposiciones especiales, encontrándose el presente asunto previsto en el numeral 1 del artículo 321 del mismo estatuto.

Para resolver, dispone el artículo 328 de la misma obra que, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, el superior debe limitar su análisis a las razones de inconformidad expuestas por el recurrente.

3.2 PROBLEMA JURÍDICO.

Le corresponde a la Sala determinar si en el presente asunto se configuró la caducidad de la acción que se promueve y a partir de ello establecer si la providencia que rechazó la demanda por tal motivo se encuentra ajustada a derecho.

3.3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La impugnación de decisiones o actos de asamblea (normatividad y jurisprudencia).

La impugnación de los actos o decisiones de asamblea está prevista para aquellas decisiones que se tomen, entre otras, por el órgano administrativo de una propiedad horizontal en el marco de las reuniones ordinarias o extraordinarias que realice. En los términos del artículo 47 de la Ley 675 de 2001, los actos o decisiones de

asamblea *"se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma"*, por lo cual, desde la misma disposición normativa se precisa una distinción entre las decisiones asamblearias y las actas que contienen lo allí decidido.

En los incisos dos y tres de la norma en mención, se precisa el procedimiento para la publicación de la correspondiente acta contentiva de la decisión o acto que la asamblea hubiera tomado. Publicación en la que intervienen, de ser el caso, las personas encargadas de *"verificar la redacción del acta"* dentro de los 20 días hábiles siguientes a la reunión y, por su parte, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios *"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"* también dentro de los 20 días hábiles siguientes a la fecha de la reunión.

Ahora bien, la Ley 675 de 2001 disponía el inciso segundo del artículo 49¹ que la impugnación sólo podría intentarse dentro de los dos meses siguientes *"a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta"*, so pena de operar la caducidad, la cual implicaba el agotamiento del proceso de publicación como hito desde donde el cual se contaría el término de caducidad.

Con posterioridad entró en vigencia de la Ley 1564 de 2012, que derogó el artículo 49 de la mencionada Ley 675 y, en su lugar, se dispuso en el artículo 382 del Código General del Proceso 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"* debe promoverse *"dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo"* so pena de caducidad. Exceptuándose los acuerdos o actos sujetos a registro, respecto de los cuales el término de caducidad *"se contará desde la fecha de la inscripción."*

Luego, en una interpretación sistemática de la normatividad que ha regido la impugnación de decisiones o actos de asamblea, se tiene que inicialmente el término de caducidad que deprecaba el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 establecía el término de caducidad desde *"la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta"*, esto es, luego de agotarse el procedimiento de publicación de que trata el artículo 47 ibidem; pero, posteriormente, luego de su derogatoria, se

¹ Derogado por el artículo 626, literal c) de la Ley 1564 de 2012.

estableció el hito desde el cual se contaba la caducidad desde *"la fecha del acto respectivo"* en los términos del artículo 382 del CGP².

Dicha situación fue objeto de pronunciamiento por parte de la Corte Constitucional en la sentencia C-190 de 2019 que analizó la constitucionalidad del artículo 382 mencionado, en la que la Corte se declaró inhibida al encontrar que, entre otras, la demanda mostraba una inconformidad del demandante por el cambio normativo que suscito un cambio en el momento desde el cual se contabilizaba el término de caducidad.

Allí indicó la Corte que *"no es cierto que el acta sea un requisito de admisibilidad de la demanda, además existen medios alternativos para obtenerla durante o previo al proceso judicial"*, bajo el entendido que la expedición, verificación o publicación del acta no es un obstáculo para promover demanda de impugnación de una decisión o acto de asamblea, entendiéndose como dos asuntos disímiles.

3.4 CASO EN CONCRETO.

En el *sub lite*, el recurrente indicó que, el término de caducidad debía contarse desde que se agotara el procedimiento de publicación y notificación del acta de asamblea que se impugna, en los términos dispuestos por el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual dispone el procedimiento para elaboración, suscripción y publicación de actas de asamblea, que regula un asunto disímil al término legal para promover la acción dirigida a impugnar la decisión asamblearia.

En este estado, conviene precisar que no es lo mismo hablar de la decisión o acto asambleario que del acta contentiva de la decisión, diferencia que es relevante en torno a la hermenéutica de lo perseguido por el legislador con el cambio normativo. Al respecto, entiende la Sala que la disposición que actualmente impera contenida en el pluricitado artículo 382, se desliga de la elaboración, revisión, comunicación y publicación del acta asamblearia respectiva, centrando el momento de la contabilización en la fecha en que se celebra la reunión donde se toma la decisión que se pretende impugnar.

² El inciso segundo del artículo 382 del CGP dispone: *"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."*

Cabe resaltar que, pese a que el acta publicada da cuenta de los sucesos ocurridos en la reunión asamblearia, no es necesaria un acta escrita para impugnar los actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, en tanto, los primeros nacen a la vida jurídica desde el momento mismo en que se toman y no desde el momento en que se depositan en el acta, última que, en los términos del mismo artículo 47 de la Ley 675 de 2001, corresponde a una *constancia* de la decisión asamblearia tomada, por ende, su publicación no cuenta con la entidad suficiente para modificar el término de caducidad, en concordancia con la normativa que actualmente rige su impugnación.

En tal medida, ningún reproche merece la decisión proferida por el juez de instancia cuando procedió a rechazar la demanda por caducidad en los términos del auto atacado, habida cuenta que la misma se ajustó a la normatividad vigente. De este modo, se advierte la necesidad de confirmar el auto censurado, sin condena en costas por no haberse causado.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Unitaria de Decisión Civil,

4. RESUELVE.

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión impugnada, sin condena en costas.

SEGUNDO: REMITIR el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado