Proceso	**Verbal**
Demandante	**Inversiones Ramos Patiño S.A.S.**
Demandado	**Urbanización Fuente Labrada del Campo P.H.**
Radicado	**05001 31 03 018 2022 00182 00**
Procedencia	**Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Oralidad de Medellín**
Instancia	**Segunda**
Ponente	**Juan Carlos Sosa Londoño**
Asunto	**Auto Nro. 065**
Decisión	**Confirma**
Tema	**Término de caducidad en demanda Impugnación de Actas de Asamblea**

TRIBUNAL SUPERIOR

2022-057

SALA UNITARIA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, seis (6) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Por apelación que interpusiera la vocera judicial de la parte demandante dentro del proceso de impugnación de actas de asamblea promovido por Inversiones Ramos Patiño S.A.S. en contra de la Urbanización Fuente Labrada del Campo P.H., conoce y decide el Tribunal sobre el mérito de la providencia proferida el 10 de junio pasado, por la cual el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, rechazó la demanda por caducidad de la acción.

I. ANTECEDENTES

a) La propiedad horizontal Urbanización Fuente Labrada del Campo (Etapa 1), fue constituida mediante la escritura pública número 1335 del 30 de junio de 1987 de la Notaría Primera del Círculo de Medellín.

b) La sociedad Inversiones Ramos Patiño S.A.S., es propietaria del Lote No. 12, adquirido por escritura pública No. 7263 del 26 de septiembre de 2007 de la Notaría Doce de Medellín, que hace parte de la copropiedad y se identifica con el folio real No. 001-477306.

c) El 24 de febrero del año en curso el administrador de la copropiedad, a través de correo electrónico, le notificó a la demandante, las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria llevada a cabo **10 de abril de 2002**.

d) Manifestó la actora que nunca fue citada a la asamblea, y que en se decidió reformar el reglamento de propiedad horizontal (modificación de los coeficientes), acto que debía ser inscrito en los folios de matrículas inmobiliarias de los bienes que conforman la copropiedad.

e) Por auto del 26 de mayo siguiente, se inadmitió la demanda, exigiéndose, entre otros requisitos, aportar *"el acta de notificación de la asamblea celebrada el 10 de abril de 2002, y si se surtió o no la notificación de la decisión a los copropietarios de las decisiones adoptadas en la asamblea, conforme a los parámetros establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, teniendo en cuenta las modificaciones introducidas por la Ley 675 de 2001*".

f) Mediante providencia del 10 de junio último, el *a quo* rechazó la demanda por considerar que se había presentado el fenómeno de la caducidad, toda vez que, entre la fecha de celebración de la asamblea, 10 de abril de 2002 y la fecha de presentación de la demanda, 24 de febrero de 2022 –sic-, había transcurrido más de dos meses (Artículo 382 del C. General del Proceso). Además, para la época de la asamblea la propietaria inscrita del Lote 12 era la Sociedad Cifras Promotora S.A. (anotación 7).

g) La vocera judicial la parte actora, presentó 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, y que solo le fue comunicada el 24 de febrero del presente año a través de mensaje de datos, «WhatsApp», insistiendo que como se trataba de reforma al reglamento de propiedad horizontal debía inscribirse.

h) Mediante providencia del 15 de julio pasado, se resolvió de manera desfavorable el recurso horizontal con fundamento en que la sociedad demandante no estaba legitimada para presentar la demanda, puesto que para la época de la asamblea no era propietaria del Lote No 12; a lo que agregó que la cuota de administración establecida no dependía de si el inmueble había sido edificado o no, sino que se trataba de una cuota prevista en el artículo 5° de la Ley 675 de 2001, por lo que no era necesario registro alguno.

Concedida la impugnación vertical, el expediente fue remitido a esta Corporación, la que decide lo pertinente, previas las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

1. La acción de impugnación de actos de asambleas busca controlar la legalidad de las decisiones adoptadas por las entidades constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, e invalidar aquellas que no se ajusten tanto a la ley como al reglamento correspondiente.

El artículo 49 de la ley 675 de 2001, señala que:

"… El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

"La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta…"

Por su parte el artículo 382 del C. General del Proceso indica que la demanda de impugnación solo podrá proponerse, so pena de caducidad dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo, so pena de caducidad, advirtiendo que, si se trata de actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

2. Cuando se trata entonces de la impugnación de las decisiones de la asamblea general de propietarios de bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, el rechazo de la demanda por

caducidad presupone la prueba no solo del acta impugnada, sino del momento en que se comunicó o publicó.

Observada la demanda, sus anexos no se observa documento alguno que sustente el rechazo de plano de la demanda por haberse configurado el fenómeno de la caducidad. Mírese que a pesar de adjuntarse al libelo genitor de esta actuación copia del acta sin número correspondiente a la asamblea realizada el 10 de abril de 2002 (Archivo 1), no se allegó como lo exigió el juez la prueba de la notificación o publicación del acta a los copropietarios, elemento indispensable como que marca el hito a partir del momento en que comienza a correr el término de caducidad.

La actora, quien se repite no era propietaria para aquellas calendas, afirma que a ella se le comunicó vía WhatsApp el pasado 24 de febrero, pero ello no significa que se haya acreditado la manera y la fecha en que luego de elaborada el acta se hubiere puesto en conocimiento y/o publicado a los copropietarios, que, según el contenido del acta, eran 13 para la época.

3. Lo anterior no significa que el auto recurrido deba revocarse y proceder a la admisión de la demanda, puesto que como se dijo en los antecedentes la parte actora no cumplió con la carga que le fue impuesta en el auto inadmisorio en punto a la notificación y/o publicación del documento contentivo de lo sucedido en la asamblea y es por esta razón que se confirmará el auto recurrido.

III. DECISION

Por lo expuesto el **Tribunal Superior de Medellín en Sala Unitaria Civil de Decisión, CONFIRMA** el auto 10 de junio pasado, por el cual el Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, rechazó la demanda, por lo dicho en la parte motiva de esta providencia. Sin costas en esta instancia por no haberse causado.

NOTIFIQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO
Magistrado

Firmado Por:
Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De 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: **3f30834a1c52dba1a7e51270a9aa85b10edc355e9e76947088cf23ae8ce1244f**
Documento generado en 07/09/2022 08:51:16 AM

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