



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ
SALA CIVIL**

Bogotá, D.C., veintidós (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Expediente No. 11001-31-03-036-2023-00240-01

Demandante: BANCO DAVIVIENDA S.A.

Demandado: CONJUNTO MIRADOR DE SAN CARLOS PH.

En sede de apelación se revisa y se revoca la providencia dictada el 12 de septiembre de 2023¹ por el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá, mediante la cual se rechazó la demanda, por las razones que pasan a exponerse.

ANTECEDENTES

El Banco Davivienda S.A. reclamó, por la vía verbal², se declare la ineficacia de la asamblea extraordinaria celebrada el 17 de marzo de 2023, por el Conjunto Mirador de San Carlos PH.

El 25 de julio de 2023³, la *a-Quo* inadmitió la demanda y requirió lo siguiente: **i)** allegar el certificado de tradición y libertad de los inmuebles relacionados en la demanda, **ii)** aportar los títulos a través de los cuales el Banco adquirió el dominio de los referidos bienes, **iii)** anexar el certificado

¹ Archivo No. 012AutoRechazaDemanda 2023-00240.pdf.

² Archivo No. 003EscritoDemanda.pdf.

³ Archivo No. 008AutoInadmiteDemanda 2023-00240.pdf.

de existencia y representación legal de la copropiedad convocada expedido por la Alcaldía Local respectiva, con fecha de expedición no superior a un mes y **iv)** indicar la forma como obtuvo la dirección de correo electrónico de la demandada.

El extremo demandante presentó la subsanación en los siguientes términos⁴: **i)** allegó los certificados de tradición y libertad de los predios, **ii)** aportó las escrituras públicas por medio de las cuales adquirió los bienes, **iii)** adjuntó el certificado de existencia y representación legal de la copropiedad y **iv)** manifestó que el correo electrónico de la convocada lo obtuvo del Registro Único Tributario – RUT.

Frente a lo anterior, la Juez Dieciocho Civil del Circuito adujo que no se dio cumplimiento a lo requerido y rechazó el libelo. Argumentó que no fueron allegadas la escritura pública No. 2865 del 01 de octubre de 2019 y el certificado de existencia y representación legal del conjunto⁵.

La providencia fue cuestionada por el apoderado de la parte actora⁶. La reposición resultó desfavorable en decisión del 11 de marzo de 2024⁷. Luego, por haberse alegado subsidiariamente apelación, se remitió el asunto ante el Tribunal para decidir lo pertinente.

En el escrito de censura, alegó el recurrente que mediante su escrito de subsanación aportado el 02 de agosto de 2023 acató todos los requerimientos del Despacho. Sin embargo, de forma involuntaria omitió adjuntar en esa oportunidad el certificado de existencia de la citada, pero relevó que ya lo había presentado con la demanda y, además, volvió a enviarlo el 04 de agosto siguiente.

⁴ Archivo No. 009SubsanacionDemanda.pdf

⁵ Archivo No. 012AutoRechazaDemanda 2023-00240.pdf.

⁶ Archivo No. 014RecursoReposicionYApelacion.pdf.

⁷ Archivo No. 018AutoResuelveRecurso(Mantiene).pdf.

Por último adujo que sí aportó la escritura pública No. 2865 del 01 de octubre de 2019, extrañada por el Juzgado, circunstancia que acreditó con el pantallazo del correo remitido al momento de subsanar la demanda.

CONSIDERACIONES

Recuérdese que a la luz del inciso tercero del artículo 90 del Código General del Proceso, en providencia no susceptible de recursos, el juez podrá inadmitir la demanda solo en los casos allí previstos, con inclusión de las causales de los artículos 82 y 85 de la codificación, este último que prevé en su numeral 2° que se debe adjuntar *“La prueba de la existencia y representación de las partes y de la calidad en la que intervendrán en el proceso, en los términos del artículo 85”*.

A su vez, en el numeral tercero se señaló que se deben adjuntar las pruebas que se pretendan hacer valer y se encuentren en poder del demandante.

Y fijado este punto, al constatar en el expediente se evidencia que contrario a lo esbozado por la a-Quo, no había lugar a rechazar la demanda. Así pues, frente a la primer exigencia, dirigida a certificar la representación legal de la copropiedad, se advierte que con la presentación de la demanda el apelante adjuntó el certificado expedido por la Alcaldía Local de Rafael Uribe Uribe, donde consta quien funge como administrador de la copropiedad *“durante el periodo del 25 de agosto de 2022 al 24 de agosto de 2023”*. Luego, para el momento de presentación de la demanda esa designación estaba vigente.

En adición, **memórese que de una lectura de la norma mencionada en ninguno de sus apartes se extrae la obligación de aportar un certificado con una vigencia de treinta días. Recuérdese que la justicia no puede volverse**

formalista, hasta el punto de alargar los trámites sometidos a su escrutinio, por faltas que no inciden en el fondo de los asuntos o que pueden sustentarse de manera supletiva en el curso de los mismos.

Para estos efectos, resulta importante memorar que es deber de la juez procurar, dentro de lo posible, la prevalencia del derecho sustancial sobre las formas, pues ha reiterado la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que, una situación de tal envergadura, se convierte *“en exceso ritual manifiesto, pues desconoc[e] el principio de prevalencia del derecho sustancial, porque en lugar de revisar si los supuestos esbozados y las circunstancias concretas se ajustaban a lo previsto en el texto legal, opt[a] por sujetarse a un riguroso formalismo”*⁸, punto sobre el cual tiene dicho la jurisprudencia de antaño que *“si el derecho procesal se torna en obstáculo para la efectiva realización de un derecho sustancial reconocido expresamente por el juez, mal haría éste en darle prevalencia a las formas haciendo nugatorio un derecho del cual es titular quien acude a la administración de justicia y desnaturalizando a su vez las normas procesales cuya clara finalidad es ser medio para la efectiva realización del derecho material (art. 228)”*⁹.

Por otro lado, si bien es deber del demandante entregar los documentos que pretende sean tenidos como prueba y en este caso al momento de inadmitir el libelo se le requirió para que allegara *“los títulos a través de los cuales adquirió el dominio de los referidos bienes”*, este Tribunal constató que aquellos no fueron solicitados por el promotor y tampoco es un requisito que contemple la ley.

⁸ Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil. Sentencia STC-4737 del 18 de mayo de 2023. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. Expediente No. 11001-02-03-000-2023-01792-00

⁹ Corte Constitucional. Sentencia T-1306 del 06 de diciembre de 2021. M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra. Expediente No. T-495885.

Ahora, si el fin de solicitar las escrituras es determinar la titularidad del demandante sobre los bienes que hacen parte de la copropiedad, para esos menesteres se aportaron los certificados de tradición y libertad.

Por todo lo argumentado, se impone revocar la decisión apelada para que, en su lugar, se imparta el trámite que corresponda al asunto verbal, en tanto la defensa del Banco Davivienda S.A. resolvió los requerimientos impuestos.

No habrá condena en costas ante la prosperidad del recurso.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ,**

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR el auto del 12 de septiembre de 2023, proferido por el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito Bogotá de acuerdo con las anteriores consideraciones.

SEGUNDO: En su lugar, la *a-Quo* deberá decidir respecto de la admisión de la demanda.

TERCERO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

CUARTO: DEVUÉLVASE el expediente digital al Juzgado de origen, previas las constancias de rigor.

Notifíquese y Cúmplase,


FLOR MARGOTH GONZÁLEZ FLÓREZ
MAGISTRADA

MI CUENTA NO HACE RESÚMENES DE JURISPRUDENCIA CON IA

Yo **leo** las providencias, las **analizo** y utilizo **citas literales** del texto.

Incluso apporto la decisión con los **subrayados** de los que me apoyo.



MÁS JURISPRUDENCIA



1. Leo cada providencia



2. Analizo con criterio



3. Cito textualmente



4. Aporto la decisión con subrayados



5. IA sí, pero con ética y responsabilidad

pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto (...). Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción".

En ese orden de ideas, una interpretación exegética de la citada disposición normativa permite colegir que, por regla general, el término de caducidad inicia a partir de la fecha en que se produjo el acto objeto de impugnación, sin que exista previsión que condicione tal cómputo a la expedición previa de un documento por parte del órgano que adoptó la resolutive cuestionada (salvo los actos sujetos a registro). Lo anterior debido a que, mal podría supeditarse el ejercicio del derecho de acción a una actuación de la pasiva, ya que tal lógica implicaría la extensión indefinida del término para accionar y prolongaría los efectos de las decisiones presuntamente vulneratorias.

En tratándose de las propiedades horizontales, las anteriores apreciaciones hallan su sustento en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el cual consagra que "[l]as decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario". De esta manera, el parámetro establece una distinción relevante entre las "decisiones de la asamblea", entendidas como las determinaciones tomadas por el órgano de dirección, y el "acta", como el instrumento que consigna lo ocurrido en la sesión. De ahí que, no es desacertado indicar que el acta cumple una función meramente probatoria.

3. Bajo estas premisas, se habrá de confirmar el proveído fustigado, toda vez que la decisión rebatida se adoptó en la asamblea de copropietarios del Edificio Jorge Garcés Borrero celebrada el 29 de abril de 2025, por lo que el término de 2 meses previsto para la impugnación del acto feneció el 29 de junio de 2025. Luego, se infiere que, para la fecha de presentación de la demanda (esto es, el 18 de julio de 2025), la acción había caducado.

De hecho, no se advierte motivo alguno que explique la mora del actor en promover la acción, dado que el plenario constata que tenía conocimiento de la determinación que pretendía objetar desde el momento de su emisión. En efecto, véase que, en el hecho n.º 10 del libelo genitor, manifestó que "[e]l 29 de abril de 2025, la asamblea general ordinaria del Edificio Jorge Garcés Borrero Propiedad Horizontal (...), designó al suscrito José Ignacio Arias

Rad. 11001310300420250033401

hasagotlex.com

santiagoperezhernandez.hasagotlex.com

www.linkedin.com/in/santiago-perez-hernandez



Mi compromiso es con la verdad del texto, el rigor y la utilidad para la comunidad.



Si valoras este enfoque te invito a que **conectemos** y **compartas** este mensaje.