

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA SALA CIVIL-FAMILIA**



Asunto:

Impugnación de actos de asamblea de Camilo Mejía Buendía contra Hábitat Constructores S.A.

Exp. 2023-00154-01

Bogotá D.C., cinco (5) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

**ASUNTO A TRATAR**

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra el auto de 15 de septiembre de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta.

**ANTECEDENTES**

- Camilo Mejía Buendía mediante procuradora judicial promovió demanda en contra de la sociedad Hábitat Constructores S.A., con el fin de que se declare que la reunión celebrada el 31 de marzo de 2023 realizada por la demandada a través de la administradora provisional que aquella designó para Montes del Retiro Payande Condominio Campestre P.H., es nula, carece de validez y se encuentra contraria a derecho por desconocer las disposiciones legales y el reglamento interno de la propiedad horizontal.

- Con auto de 15 de septiembre de 2023<sup>1</sup>, el juzgado de primer nivel decidió rechazar la demanda, de la siguiente manera:

*“Con fundamento en las disposiciones contenidas en el primer inciso del artículo 382 del C.G.PL., de la lectura de la demanda y sus anexos se logra establecer que la acción de impugnación de actos que se ejerce se encuentra afectada por la caducidad, debido a que se ha intentado fuera de los dos (2) meses de celebración de la correspondiente asamblea, que tuvo lugar el 31 marzo del año en curso.*

*En efecto, debe tenerse en cuenta que lo que se controvierte son las decisiones adoptadas por la asamblea y no el contenido del acta correspondiente, cuya fecha no es de relevancia para la determinación del plazo de caducidad.*

*En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90 del C.G.P., se RECHAZA in limine la demanda incoada”*

- Contra dicha decisión se incoó el recurso de reposición y en subsidio de apelación, siendo resuelto de manera desfavorable el horizontal y el segundo, concedido en efecto devolutivo con proveído de 24 de octubre de 2023<sup>2</sup>.

## DEL RECURSO DE APELACIÓN

Como sustentación del recurso, el apoderado de la parte demandante expuso que el término para impugnar los documentos de actos de asamblea sometidos a registro es de dos meses, y se cuentan a partir de la fecha de registro y/o publicación del documento y no de la fecha de realización de la reunión *“como equivocadamente lo interpreta el despacho”*, no puede ser de otra manera; puesto que, sin la existencia del documento que consigna lo ocurrido en la asamblea es materialmente imposible impugnar la reunión.

---

<sup>1</sup> Archivo 10

<sup>2</sup> Archivo 17

Agregó que el acta de asamblea requiere para su validez las firmas de quienes actuaron como presidente, secretario y comisión verificadora además la respectiva publicación “ley 675 de 2023”, el acta que se allegó al despacho, fue enviada para firma de quienes actuaron en calidades antedichas el 8 de julio de 2023, *“Como en nuestro sentir esa asamblea está viciada de nulidad solicitamos en varias oportunidades a la administradora del Condominio informara la fecha de publicación de la referida acta y solo hasta el 18 de agosto de 2023 contestó que el acta había sido publicada el 14 de abril de 2023... La afirmación anterior falta a la verdad pues el acta solo fue puesta a consideración de quienes debíamos suscribirla el 8 de julio de 2023 y además en mi caso particular, pues actué dentro de la comisión verificador, se me solicitó proceder afirmar y enviar el acta para poder darla a conocer a los otros propietarios. Es decir no se había publicado”*.

## CONSIDERACIONES

Sea lo primero señalar, que el rechazo de la demanda es de plano, cuando: *i)* se presenta sin ningún trámite previo y *ii)* acorde con las causales expresas del inciso segundo del artículo 90 del C.G.P.; con posterioridad, cuando viene como consecuencia de una inadmisión de demanda sin que en el plazo de los cinco días se haya observado lo indicado por el Juez, o, también se puede dar, cuando se ha propuesto la excepción previa de inepta demanda y prospera la misma, sin que dentro del término de tres días siguientes al traslado por secretaría de que trata el artículo 101 y por remisión 110 del C.G.P., no se enmendó la corrección de rigor.

De modo que, sólo procede el rechazo de la demanda cuando se presentan las siguientes causales:

1. La demanda ha sido inadmitida y dentro de los cinco días siguientes a partir de la notificación del auto respectivo, no se corrigieron las fallas observadas por el Juez.
2. Al prosperar la excepción previa de falta de requisitos formales de la demanda y no corregir el demandante las fallas observadas en el término de tres días. (art. 101 numeral 1º C.G.P.)
3. Que el Juez carezca de jurisdicción.
4. Que el Juez no tenga competencia
5. **Cuando el proceso tenga término de caducidad para iniciarlo y aparezca claramente que ya está vencido ese plazo.**
6. Cuando no se agota la audiencia de conciliación como requisito de procedibilidad en los procesos ordinarios y abreviados.

En más, el artículo 82 del C.G.P. determina los requisitos generales que debe contener el libelo de la demanda y adicionalmente los artículos 83 y 84 de esa misma codificación, establecen los requisitos especiales para determinadas demandas, como los anexos obligatorios a presentarse.

Además, el artículo 382 también establece:

*“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.*

*En la demanda podrá pedirse la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación de las disposiciones invocadas por el solicitante, cuando tal violación surja del análisis del acto demandado, su confrontación con las normas, el reglamento o los estatutos respectivos invocados como violados, o del estudio de las pruebas*

*allegadas con la solicitud. El demandante prestará caución en la cuantía que el juez señale...”*

Sobre el particular, conviene recordar que en algunos casos, la ley ha establecido un plazo para el ejercicio de las acciones, por cuanto, solo así se dará certidumbre a la oportunidad con que cuentan las personas para hacer valer sus derechos, caso contrario, no se afianzaría la posición jurídica adquirida por otros, de tal modo que, fuera de ese término consagrado en la ordenamiento jurídico, el promotor se hace merecedor de los efectos que el legislador ha impuesto al acudir a la jurisdicción de manera tardía.

En el caso objeto de estudio, la judicatura de primer nivel rechazó la demanda en razón a que operó la caducidad de la acción, teniendo en cuenta que *“de la lectura de la demanda y sus anexos se logra establecer que la acción de impugnación de actos que se ejerce se encuentra afectada por la caducidad, debido a que se ha intentado fuera de los dos (2) meses de celebración de la correspondiente asamblea, que tuvo lugar el 31 marzo del año en curso.”*, y las razones de inconformidad del apelante radican, en que el término para impugnar los documentos provenientes de actos de asambleas sometidos a registros es de dos meses, que *“se cuentan a partir de la fecha de registro y/o publicación del documento y no de la fecha de realización de la reunión como equivocadamente lo interpreta el despacho”*, sumado a ello, el acta fue enviada para firmas al presidente, secretario y comisión verificadora hasta el 8 de julio de 2023.

Una vez revisado el plenario, se tiene que la asamblea general ordinaria objeto de impugnación se adelantó el 31 de marzo de 2023 y la demanda se presentó hasta el 18 de agosto de esa misma anualidad, por lo que salta al rompe que, la parte actora no hizo uso del derecho de acción de manera oportuna, esto es, hasta el 31 de mayo de 2023. Sobre el tema en comento, la

Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, consideró:

*<sup>3</sup>“La redacción de la mencionada regla aleja la arbitrariedad atribuida al funcionario tutelado, por cuanto, sin duda de ella emerge, como acertadamente lo concluyó el juzgador ad quem, que el lapso para ejercitar la acción ordinaria en comento, inicia a contar desde la data en la cual se celebró la reunión donde se adoptó la decisión controvertida, sin importar, según la nueva legislación, el día de su publicación.”*

De forma tal que, no le asiste razón al apelante cuando predica que la caducidad de la acción de impugnación de actas de asamblea debe contabilizarse desde que se publicita la respectiva acta, por el contrario, ese término para ejercitar el aparato judicial se contabiliza a partir del día en que se tomó la decisión sobre la que se presenta discordia, más aún, cuando se destaca en el escrito de apelación que participó en la celebración de la asamblea, *“Como en nuestro sentir esa asamblea está viciada de nulidad solicitamos en varias oportunidades a la administradora del Condominio informara la fecha de la publicación de la referida acta y solo hasta el 18 de agosto de 2023 contestó que el acta había sido publicada el 14 de abril de 2023... la afirmación anterior falta a la verdad pues el acta solo fue puesta a consideración de quienes debíamos suscribirla el 8 de julio de 2023y además, en mi caso particular, pues actué dentro de la comisión verificadora, se me solicitó proceder a firmar y enviar el acta para poder darla a conocer a los otros propietarios. Es decir no se había publicado”*.

Con todo, hay lugar a **confirmar** el auto apelado de procedencia y referencia anotadas.

---

<sup>3</sup> Sentencia de tutela calendada a 15 de febrero de 2017, Ref. Exp. <sup>o</sup> 11001-02-03-000-2017-00282-00

Por las anteriores consideraciones, el magistrado sustanciador de la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito de Cundinamarca.

## RESUELVE

**PRIMERO: Confirmar** el auto de 15 de septiembre de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO: Sin** costas en esta instancia, por no aparecer causadas.

**TERCERO: Devuélvase** el expediente al Juzgado de origen, para lo que corresponda. Oficiése.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

*(Firma electrónica)*

**ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ**  
Magistrado

Firmado Por:

Orlando Tello Hernandez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Sala 002 Civil Familia

Tribunal Superior De Cundinamarca - Cundinamarca

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: **e328f44ffb793d249cfb72bb3f690d99149cf9e5204c6ce46938b6066e98022e**

Documento generado en 05/02/2024 02:19:46 PM

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