



República de Colombia  
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva  
Sala Civil Familia Laboral

Magistrada Sustanciadora: Dra. **ENASHELLA POLANÍA GÓMEZ**

Proceso : Impugnación de actos de asamblea.  
Radicación : 41001-31-03-005-2022-00162-01.  
Demandante : EMPRESA DE LOTERÍA Y JUEGOS DE APUESTAS  
PERMANENTES DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA.  
Demandados : CONDOMINIO RESIDENCIAL DIEGO DE OSPINA.

Neiva, octubre veintiséis (26) de dos mil veintidós (2022).

### **1.- ASUNTO.**

Resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte demandante, contra el auto que dispuso rechazar de plano la demanda dentro del proceso de la referencia.

### **2.- ANTECEDENTES RELEVANTES.**

2.1.- Mediante acta de No. 906 de la Oficina Judicial Seccional Neiva fechada el 2 de junio de la anualidad en curso, ingresó por reparto el presente asunto al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva (H).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Expediente virtual. Cuaderno 01. Documento 001. Folio 1.

2.2.- En providencia<sup>2</sup> del 13 de junio de 2022, en virtud del estudio de los requisitos de admisibilidad de la demanda, profirió el juzgador *a quo* auto que rechazó de plano, con subsiguiente considerativa:

*“Como el acto en donde fuera aprobada por unanimidad la fijación de una cuota extraordinaria, se cristalizó el día 24 de febrero de 2022, es a partir de este día, en que empieza a contarse el término de dos meses, para presentar la demanda. Y dado a que quiera que la presentación de la demanda se dio el día 2 de Junio de 2022, se tiene que al momento de la presentación de la demanda, habían transcurrido los dos meses, con los que contaba la parte actora para formular la demanda, pues el acto demandado aconteció el día 24 de febrero de 2022, por lo que habrá que rechazar de plano la presente demanda de impugnación de actos de asamblea, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 90 del Código General del Proceso, debiéndose entregar la demanda, junto con sus anexos a la parte interesada, previa las anotaciones respectivas.”*

Proveído que resolvió:

***“PRIMERO:*** RECHAZAR de plano la demanda de impugnación de actos de asamblea, presentada mediante apoderado judicial por parte de la EMPRESA DE LOTERIA Y JUEGOS DE APUESTAS PERMANENTES DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA, con Nit No. 800.244.699-7, representada legalmente por IVANNA ALEJANDRA QUIJANO BARRAGAN, o quien haga sus veces por cuanto al presentarse la misma, había caducado la acción, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 90 del código General del Proceso, en concordancia con el artículo 382 *ibidem*.”

2.3.- Inconforme con la decisión inmediatamente citada, el apoderado de la parte demandante, interpone recurso de reposición, y, en subsidio apelación<sup>3</sup>, bajo el sustento del artículo 49 de la ley 675 de 2001, dada la titularidad de su representada, EMPRESA DE LOTERÍAS Y JUEGOS DE APUESTAS PERMANENTES DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA, como propietaria de bien privado dentro de la propiedad horizontal EDIFICIO DIEGO DE OSPINA,

---

<sup>2</sup> Expediente virtual. Cuaderno 01. Documento 004. Folios 1-3.

<sup>3</sup> Expediente virtual. Cuaderno 01. Documento 005. Folios 1-6.

entonces, se encuentra facultada para ejercer la acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios.

Así mismo indicó que el objeto de su pretensión se dirige a obtener la nulidad del acta de la asamblea ordinaria celebrada el día 24 de febrero de 2022, como quiera que esta se otorgó en contravía de la mentada ley, que si bien el artículo 382 del Código General del Proceso establece un término improrrogable de dos meses para demandar su impugnación desde la fecha del acto respectivo, no obstante, en atención a los requisitos específicos de publicidad determinados en el artículo 47 del régimen de propiedad horizontal que dicta el término de 20 días hábiles a partir de la fecha de la reunión para que sea puesta a disposición de los propietarios del edificio o conjunto copia del texto completo del acta, la parte demandante conoció el contenido final del acta correspondiente a la asamblea del 24 de febrero de 2022, hasta el 6 de abril de 2022, contenido que en su momento no contempló el valor claro y expreso de la cuota extraordinaria de administración, suma adoptada sin la mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran edificio o conjunto y remitida en cuenta de cobro, violentando de manera flagrante el artículo 46 de la ley 645 de 2001.

En síntesis, concluyó que para la fecha de celebración de la asamblea no tenía conocimiento del valor de la cuota extraordinaria, por lo que no era posible determinar si el contenido del acta era respetuoso del ordenamiento jurídico, luego, la demanda fue presentada en oportunidad y debe admitirse, ya que el término de dos meses debe contabilizarse desde el cobro de la cuota de administración.

2.4.- En Auto<sup>4</sup> del 1 de julio de 2022, concedió el juzgador *a quo* el recurso de alzada en efecto devolutivo.

### **3.- CONSIDERACIONES.**

La órbita de competencia para resolver el presente recurso de apelación de auto, a tono con los mandatos del artículo 328 inciso 3 del C.G.P., se circunscribe a determinar la procedencia del rechazo de plano de la demanda de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios.

Conforme se ha reseñado en el capítulo de antecedentes relevantes, que le correspondió por reparto al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva (H.) la demanda de impugnación de actos de asamblea, que pretende la declaración de nulidad de las decisiones adoptadas en el Acta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la propiedad horizontal Edificio Diego de Ospina, celebrada el 24 de febrero de 2022, que de acuerdo con lo alegado por el demandante vulnera el artículo 46 de la ley 675 de 2001 (régimen de propiedad horizontal), libelo introductorio que se rechazó de plano por el juzgador de primer grado por configurarse la caducidad de la acción en los términos del artículo 382 del C.G.P., suscitándose la presente alzada.

De manera preliminar, es imperativo referenciar la literalidad de la normativa especial que ha dispuesto el ordenamiento jurídico adjetivo respecto al término para el ejercicio de la mencionada acción, así: *“ARTÍCULO 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. 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,*

---

<sup>4</sup> Expediente virtual. Cuaderno 01. Documento 006. Folio 1.

*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.”*

Corolario de lo expuesto, se avizora de esta norma, de manera diáfana, un término perentorio de dos meses desde la fecha del acto respectivo para impetrar la acción, es decir, y, para el caso concreto, desde la celebración de la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal Edificio Diego de Ospina sobre la cual se elevó el acta susceptible del ejercicio de la acción de impugnación objeto de estudio.

Del *sub examine* se tiene que, dicha disposición legal sirvió como fundamento principal de la decisión que resolvió rechazar la demanda, al encontrar materializada la figura jurídica de caducidad, en esta línea, teniendo bajo consideración el 24 de febrero de 2022 como la fecha del acto a impugnar, le asiste razón al juez de primer orden, por ende, es ostensible el transcurso de dos meses, desde la última data al 2 de junio de 2022; fecha de presentación de la demanda deprecada, sin que sea admisible incurrir en el yerro de tomar el término de 20 días hábiles consagrado en el inciso 2 y 3 del artículo 47 del régimen de propiedad horizontal, estipulado para una eventual revisión de la redacción del acta elevada en ocasión a la fenecida asamblea, y, para poner a disposición el texto completo de la misma a los copropietarios, respectivamente.

En consecuencia, es procedente confirmar el auto recurrido en apelación, en el sentido de determinar jurídicamente caducada la acción de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios, para el demandante, EMPRESA DE LOTERÍAS Y JUEGOS DE APUESTAS PERMANENTES DEL DEPARTAMENTO DEL HUILA en condición de copropietario del Edificio Diego de Ospina, frente al acto celebrado el 24 de febrero de 2022, conforme al inciso 2 del artículo 90 del C.G.P., sin lugar a imponer costas de segunda

instancia, teniendo en cuenta que en la etapa inicial del proceso sin vinculación de parte pasiva, no se comprobó su causación, en cumplimiento de los mandatos del artículo 365 numeral 8 del C.G.P.

Por lo brevemente expuesto se,

**RESUELVE:**

1.- **CONFIRMAR** el auto objeto de apelación, en el sentido de rechazar de plano el libelo introductorio de la demanda.

2.- **SIN CONDENA** en costas de segunda instancia.

Notifíquese,

  
**ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**  
Magistrada Sustanciadora

**Firmado Por:**  
**Enasheilla Polania Gomez**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala Civil Familia Laboral**  
**Tribunal Superior De Neiva - Huila**

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: **db19670cd3059eb58e2294fdecb3ce870824eaf9131de584dd3f367ee7f4698e**

Documento generado en 26/10/2022 09:53:49 AM

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