

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE NEIVA**



**SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: GILMA LETICIA PARADA PULIDO**

Neiva (H), seis (6) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

**RAD: 41001-31-03-003-2022-00124-01**

**REF. PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA DE  
ELCIRA PINZÓN MONTENEGRO CONTRA EL CONDOMINIO  
AMARANTO CLUB HOUSE.**

**AUTO**

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte actora contra el auto de 1º de julio de 2022, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, por medio del cual se rechazó la demanda, dentro del asunto de la referencia.

**ANTECEDENTES**

Elcira Pinzón Montenegro, mediante apoderado judicial, presentó demanda de impugnación de actos de asamblea contra el condominio residencial Amaranto Club House, con el fin de que se declare *“la nulidad de la decisión tomada en el Acta 000014 de la Asamblea General Ordinaria, no presencial de copropietarios, del condominio residencial Amaranto Club House, del día 26 de marzo del año 2022, en el punto catorce (14) del orden del día, de la elección de miembros del Consejo de Administración del año 2022 (...), por no estar conforme al artículo 84 del reglamento de propiedad horizontal, en concordancia con el artículo 53 de la Ley 675 de 2001”, así como “la ineficacia de la elección de los miembros del consejo de administración elegidos que no son copropietarios, no tenían poder y estaban en mora de las expensas de cuotas de administración para la fecha de la elección contenida en el Acta 000014 de la Asamblea General Ordinaria, no presencial de copropietarios (...), del día 26 de marzo del año 2022”.*

Como soporte de las pretensiones, señaló que el 26 de marzo de 2022 se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria del condominio residencial Amaranto Club House, oportunidad en la cual se eligieron los miembros del Consejo de

Administración para la vigencia 2022; decisión que, en criterio de la impugnante, se profirió en contravención de los estatutos y la normativa aplicable a la materia.

El proceso de la referencia correspondió en reparto al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, que a través de proveído de 15 de junio de 2022 echó de menos la certificación de inscripción del acta de la Asamblea No. 000014 de 26 de marzo de 2022, requisito que consideró necesario para verificar la caducidad de la acción, conforme al artículo 382 del Código General del Proceso. En consecuencia, resolvió inadmitir la demanda y conceder el término de cinco (5) días para su subsanación.

Con escrito de 21 de junio de 2022, la parte demandante interpuso recurso de reposición contra la providencia que antecede.

### **AUTO APELADO**

A través de providencia de 1º de julio de 2022, el *a quo* rechazó por improcedente el recurso de reposición, así como la demanda, al considerar que esta no fue subsanada dentro del término otorgado.

Para arribar a esta decisión, en síntesis, sostuvo que el demandante debió subsanar la demanda aportando la certificación de la inscripción del acto impugnado, pues el recurso de reposición contra la providencia de 15 de junio de 2022, no suspendió el lapso concedido para ese efecto.

Inconforme con la anterior decisión, el apoderado judicial del demandante presentó recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto suspensivo.

### **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El apoderado judicial del demandante solicita que se revoque la providencia de 1º de julio de 2022, para que, en su lugar, se admita la demanda.

Señala, en síntesis, que el juzgador de primer grado exigió un requisito inexistente para la propiedad horizontal, pues las actas de la Asamblea de Copropietarios no necesitan inscribirse en registro alguno. En esa medida, comoquiera que la decisión impugnada se tomó el 26 de marzo de 2022, y el libelo inaugural se presentó el 25 de mayo de esta anualidad, no habría operado el término de dos (2) meses previsto por el artículo 382 del Código General del Proceso, en torno a la caducidad de la acción.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, para resolver los motivos de inconformidad planteados,

### **SE CONSIDERA**

La suscrita Magistrada es competente para resolver el presente asunto, de conformidad con lo previsto por el artículo 35 del Código General del Proceso, en concordancia con el numeral 1º del artículo 321 *ibidem*. En el caso que convoca la atención del despacho, corresponde verificar si, tal y como lo concluyó el *a quo*, resulta procedente rechazar la demanda presentada por Elcira Pinzón Montenegro contra el condominio residencial Amaranto Club House, al no aportar la constancia o certificado de inscripción del acta No. 000014 de 26 de marzo de 2022 en el registro correspondiente.

Para dar respuesta al problema jurídico planteado, importa precisar que en los términos del artículo 90 del Código General del Proceso, el juez inadmitirá la demanda cuando i) no reúna los requisitos formales; ii) no se acompañen los anexos ordenados por la ley; iii) las pretensiones acumuladas no reúnen los requisitos legales; iv) el demandante sea incapaz y no actúe por conducto de su representante; el demandante carezca de derecho de postulación para adelantar el respectivo proceso; vi) no contenga el juramento estimatorio, siendo el mismo necesario y; vii) no se acredite que se agotó la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Adicionalmente, el inciso 4º del artículo en mención, prevé que el juez señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el

demandante los subsane en el término de 5 días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o rechaza.

Por su parte, el rechazo y la inadmisión solo serán procedentes frente a las causales expresamente y taxativamente enmarcadas en la ley, y no se admiten causales adicionales, razón por la cual ante la ausencia de una de tales situaciones no se podrá hacer otra cosa distinta que admitir la demanda.

Por otra parte, conforme al artículo 382 del Código General del Proceso, 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 el *sub examine*, el acto materia de impugnación es el nombramiento del Consejo de Administración de la copropiedad, incorporado en el Acta No. 000014 de 26 de marzo de 2022, el cual, como lo sostiene el recurrente, no debía registrarse. Así se afirma, pues el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, que establece el régimen de propiedad horizontal, dispone:

*“ARTÍCULO 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.*

*(...) Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, 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. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.*

*La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.*

*PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo’.*

La norma en cita establece, entre otros aspectos, (i) que las decisiones de la asamblea de copropietarios deben quedar relacionadas en un libro de actas, respecto del cual no se exige la inscripción o registro ante ninguna entidad u oficina, lo cual se confirma con el hecho de que (ii) ante la negativa a que se haga entrega de la copia de un acta a un copropietario, este podrá acudir ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado para que, a su turno, ordene la correspondiente entrega, so pena de sanción de carácter policivo. Esto último es demostrativo de que el acta no se registra, pues si así fuera, bastaría con que la autoridad en mención expida copia de la misma, sin necesidad de forzar al representante legal de la copropiedad para que proceda de conformidad.

Por otra parte, el artículo 8º. de la Ley 675 de 2001 sí habla de algunos actos específicos que deben ser inscritos, precisamente, ante el Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación de la copropiedad, a saber: la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal; los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal; y la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

En el *sub examine*, dado que la decisión atacada consiste en la elección de los miembros del Consejo de Administración, y no del representante legal (art. 50 de la Ley 675 de 2001) o del revisor fiscal, tampoco bajo esa óptica podía exigirse por parte del juez de primer orden la inscripción del acta en cuestión.

Ahora, la mencionada decisión se tomó en el marco de la Asamblea General Ordinaria - no presencial de Copropietarios del condominio Amaranto Club House, que quedó consignada en el Acta No. 000014 de 26 de marzo de 2022; de modo que, para la fecha de interposición de la demanda, el 25 de mayo de este mismo año, no había operado el término perentorio de caducidad dispuesto en el artículo 382 del Código General del Proceso.

En esa medida, no le era dable al operador judicial de primer grado rechazar la demanda interpuesta oportunamente, al exigir un requisito inaplicable en el

caso concreto; razón por la cual se revocará el auto proferido el 1° de julio de 2022 y, en su lugar, se dispondrá que el *a quo* proceda a admitir la demanda propuesta por Elcira Pinzón Montenegro.

### **COSTAS**

Sin lugar a costas dada la prosperidad del recurso, de conformidad con lo previsto en el numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva – Sala Civil Familia Laboral

### **RESUELVE**

**PRIMERO. – REVOCAR** el auto proferido el 1° de julio de 2022 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, y en su lugar, se **DISPONE** que el *a quo* proceda a admitir la demanda propuesta por Elcira Pinzón Montenegro, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO. – SIN CONDENAS EN COSTAS** en esta instancia, dada la prosperidad del recurso de apelación interpuesto.

**TERCERO. -** Ejecutoriada la presente decisión, devuélvase las actuaciones al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**  
Magistrada

**Firmado Por:**  
**Gilma Leticia Parada Pulido**  
**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: **a84f087a2a42d27e62f100759a52de4babe337eb948bb88783d48e22423c7996**

Documento generado en 06/12/2022 07:41:22 AM

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