

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



Asunto:

Impugnación de actos de asamblea de Enclaver Reservado S.A.S. contra el Condominio Campestre Enclave Reservado P.H.

Exp. 2022-00238-01

Bogotá D.C., catorce (14) de junio de dos mil veintitrés (2023).

**ASUNTO A TRATAR**

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, contra el auto de 12 de julio de 2022, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá.

**ANTECEDENTES**

- Enclaver Reservado S.A.S. promovió demanda en contra del Condominio Campestre Enclave Reservado P.H., con el fin de declararse la nulidad y la ineficacia de la reunión realizada el 1° de abril de 2022 denominada *“ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL CONDOMINIO CAMPESTRE ENCLAVE RESERVADO PH”* por no haberse efectuado la convocatoria en los términos establecidos en la ley para convocar la *Asamblea Ordinaria de Copropietarios”*.

- Con auto de 12 de julio de 2022<sup>1</sup>, el juzgado resolvió *“RECHAZAR POR CADUCIDAD la anterior demanda”*, considerando que el inciso 2° del artículo 90 del C.G.P., señala que se rechazará la demanda *“cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla”*, así mismo, el canon 382 de la misma codificación prevé, que la demanda de impugnación de actos de decisiones de asambleas solo podrán proponerse *“dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo”*, so pena de que caduque la acción, en ese orden, *“la demandante pretende impugnar las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria de propietarios del Condominio Campestre Enclave Reservado P.H., que se llevó a cabo el 1° de abril de 2022, sin embargo, observa el Despacho que la demanda fue radicada el 26 de junio de 2022, fecha para la cual, había fenecido el término previsto en el citado precepto legal”*.

- Frente a la anterior determinación, el demandante presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación, siendo resuelto el primero de manera desfavorable y el segundo concedido en efecto suspensivo mediante proveído de 7 de febrero de 2023.

## DEL RECURSO DE APELACIÓN

Como sustentación del recurso, el apoderado de la parte demandante expuso que:

- La primera pretensión busca que se declaren los presupuestos de ineficacia de las decisiones tomadas en la reunión celebrada el 1° de abril de 2022, por no haberse efectuado la convocatoria en los términos establecidos de ley, puesto que la comunicación de 29 de marzo señaló *“el Consejo y la Administración CONDOMINIO... ha tomado la determinación de aplazar la reunión de Asamblea General Ordinaria No Presencial, programada para el día de*

---

<sup>1</sup> Archivo 15

*hoy,...”; así mismo, se informó que la asamblea se llevaría a cabo el primero (1º) de abril de dos mil veintidós a las 6:30 p.m.”, en ese orden, “Por analogía se debe dar aplicación a lo dispuesto en el Artículo 430 del Código de Comercio a las Asambleas Ordinarias de Copropiedad en caso de suspensión de la deliberaciones; la decisión tomada por el Consejo de Administración y la Administración de suspender la asamblea para que se desarrollara el primero (1º) de abril de dos mil veintidós (2022) a las 6:30 p.m. carece por completo de fundamento legal y atenta contra los derechos de todos los copropietarios, puesto que lo que se aplazó NO fue una deliberación sino la celebración de la asamblea como tal, en un todo”, lo que sucedió, no fue una suspensión sino una desconvocatoria, entonces, el trámite que debió seguir la administración, era convocar nuevamente a una reunión ordinaria extemporánea con antelación, conforme lo predica el artículo 38 de la Ley 675 de 2001.*

- De acuerdo a lo anterior, no se trataba de una demanda de impugnación de actos de decisiones de asamblea como erróneamente la califica el despacho.

## **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.

Retomando el caso de marras, se tiene que la judicatura de primer nivel como se resumió en precedencia, rechazó de plano la demanda fincado en la caducidad de la acción de impugnación de actas de asamblea, decisión que habrá de confirmarse, veamos por qué.

Lo que el demandante pretende con la demanda es:

*“- Que se declaren los presupuestos de ineficacia de la reunión celebrada el primero de abril de 2022 denominada “ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL CONDOMINIO CAMPESTRE ENCLAVE RESERVADO PH”, por no haberse efectuado la convocatoria en los términos establecidos en la ley para convocar la Asamblea Ordinaria de Copropietarios.*

*- Que se declaren los presupuestos de nulidad de la reunión celebrada el primero de abril de 2022 denominada “ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL CONDOMINIO CAMPESTRE ENCLAVE RERESRVADO PH”, por no haberse efectuado de manera presencial como ordena tanto la Ley 675 de 2001 en su artículo 46º, transcrito en el Reglamento de Propiedad Horizontal en el artículo 62º lo siguiente, cuando se toman decisiones previstas en ese artículo.*

*- Que se declare la nulidad absoluta de la decisión correspondiente a la aprobación del presupuesto que impuso una cuota extraordinaria de \$23.615.000, decisión la cual se adoptó sin tener en cuenta la mayoría calificada requerida del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto para la Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias...”*

Al respecto, en los términos del artículo 190 del C. de Co, son tres las situaciones que la ley prevé, frente a una decisión tomada en una reunión: (i) la ineficacia, cuando se celebre en contravención a lo prescrito en el artículo 186, norma que regula el lugar y el quórum; (ii) la nulidad absoluta, se adopta sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social; y (iii) la inoponibilidad, cuando no tenga carácter general, de acuerdo con el artículo 188, frente a los socios ausentes o disidentes.

En ese orden, las pretensiones perseguidas por el demandante es la declaratoria de nulidad de las determinaciones tomadas en la asamblea general ordinaria del Condominio Campestre Enclave Reservado P.H., que se encuentran encausadas en el artículo 190 del C. de Co., por lo que, indefectiblemente se deben alegar mediante la acción de impugnación de actos de asamblea que determina el canon 382 del C.G.P., comoquiera que “...

el artículo 190, contempla la acción de anulación fundada en la invalidez de los acuerdos o decisiones tomadas por un órgano regularmente constituido, pero por falta de algunos de los requisitos consagrados por el artículo 188 del Código de Comercio. Es decir, son absolutamente nulos los acuerdos tomados sin la mayoría prescrita en la ley o en los Estatutos, los que exceden los límites del objeto social o no corresponde a las factuales de la asamblea y además aquellos que contraríen disposiciones imperativas o de orden público, adolezcan de objeto o causal ilícita o en ellos hallan incapacidades absolutas (artículo 899 del Código de Comercio. **Las acciones de impugnación contra estas decisiones dotadas de eficacia a pesar de su invalidez, son necesarias y constitutivas, siendo su trámite procesal el indicado por los artículos 191, 192 y 194 del Código de Comercio y los artículos 408 numeral 6°. Y 421 del Código de Procedimiento Civil.** Conviene recalcar que estas acciones en cualquier hipótesis son de conocimiento de los jueces ordinarios y su trámite es el propio de proceso abreviado con las características particulares definidas por el Código de Comercio y el Código de Procedimiento Civil...”<sup>2</sup> (Negrilla fuera de texto).

De tal manera, que no le asiste razón al apelante cuando arguyó que “No se trata pues, la presente demanda, de un proceso de impugnación de actos de decisiones de asamblea”, puesto que lo que busca es la nulidad de esos actos de asambleas llevados a cabo el 1° de abril de 2022, como lo plasmó en el acápite de pretensiones de la demanda.

En esa línea, el artículo 382 del C.G.P., dispone que “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

---

<sup>2</sup> LEAL PÉREZ Hildebrando. Código de Comercio anotado. Editorial Leyer. Artículo 190. Pág. 136

*actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.” Resalto y subrayas fuera de texto original.*

Sobre el particular, conviene recordar que en algunos casos, la Ley ha establecido un plazo para el ejercicio de las acciones, pues 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 el ordenamiento jurídico, el promotor se hace merecedor de los efectos que el legislador ha impuesto al acudir a la jurisdicción de manera tardía.

Una vez revisado el plenario puede establecerse objetivamente que la “ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL CONDOMINIO CAMPESTRE ENCLAVE RERESRVADO PH” se adelantó en la de manera virtual el pasado 1° de abril de 2022<sup>3</sup> y la demanda se presentó hasta el 29 de junio<sup>4</sup> del mismo año, por lo que salta al rompe que la parte actora no hizo uso del derecho de acción de manera oportuna, esto es, hasta el 1° de junio de 2022. Sobre el tema en comento, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha considerado:

*<sup>5</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.”*

---

<sup>3</sup> Archivo 6

<sup>4</sup> Archivo 12

<sup>5</sup> Sentencia de tutela de 15 de febrero de 2017, Ref. Exp. ° 11001-02-03-000-2017-00282-00

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

Finalmente, no hay lugar a condena en costas por no aparecer causadas -numeral 8 artículo 365 del C.G.P.-.

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

### RESUELVE

**PRIMERO: Confirmar** el auto de 12 de julio de 2022, proferido por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, 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. Ofíciase.

### 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: **0711d2f13e4d46cfbd1681685fc3ee1c8227790ecfe5845d6766c5769b811cc1**

Documento generado en 14/06/2023 02:37:37 PM

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