



Bogotá, D.C. Veintisiete (27) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

**RADICACIÓN:** 2020 - 00167

**PROCESO:** IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA

Procede el Despacho a emitir la sentencia de fondo que pone fin a la instancia dentro del trámite del epígrafe, en los términos numeral 5° inciso 3° del artículo 373 del Código General del Proceso.

### ANTECEDENTES

#### – Demanda inicial

Millán Chalá E. en C., a través de apoderado judicial<sup>1</sup>, instauró demanda verbal especial de impugnación de las actas de asamblea 012 del 5 de febrero de 2020 y 012 del 4 de mayo de la misma anualidad, en contra del Edificio Studio 95 P.H., a fin de obtener la declaratoria de nulidad de las asambleas ordinaria y extraordinaria de copropietarios adelantadas en esa misma data, por falta de legitimación en la causa y quórum, con su debido registro y exoneración de los emolumentos generados a título de multa por inasistencia.

Adicionalmente, en el libelo de pretensiones del mismo escrito demandatorio, solicitó la declaratoria de nulidad de la asamblea extraordinaria de copropietarios adelantada el 8 de junio de 2020, por falta de legitimación en la causa por activa y de quórum, con su correspondiente registro y exoneración del pago del emolumento generado a título de multa por inasistencia.

Para sustentar su intervención, informó que ostenta la titularidad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1873119, luego del registro de la escritura pública 124 del 23 de enero de 2014 de la Notaría Treinta y Nueve (39) del Circulo de Bogotá, D.C.

Advirtió que conforme a lo reglado en el artículo 58 del reglamento de la propiedad horizontal convocada, corresponde a la asamblea general del mentado Edificio Studio 95, el nombramiento y libre remoción del administrador de la copropiedad y de los demás miembros del comité de convivencia, para periodos de un (1) año, cada uno, en los términos del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

Memoró que en los términos del artículo 50 de la mentada Ley, la administración de una copropiedad, sería designada por la asamblea general de propietarios, salvo que existiera un consejo de administración, por el periodo previsto en los reglamentos de la propiedad horizontal; por lo que aclaró que en los estatutos internos del demandado Edificio Studio 95, dicha facultad fue asignada de manera exclusiva a su asamblea general.

Indicó que el 7 de junio de 2014, el Consejo de Administración del demandado Edificio, surtió el registro del acta 004 ante la Alcaldía Local de Chapinero de esta

<sup>1</sup> Archivo 002. Cuaderno Principal. Expediente Digital.



ciudad, contentiva del nombramiento de la sociedad denominada Centro Nacional de Consultorías y Asesorías Sociales Ltda., representada legalmente por la señora Florinda Hermencia Martínez Castro, en calidad de representante legal de la copropiedad cuestionada; nombramiento que fue ratificado el 23 de septiembre de 2014, en trámite de asamblea general extraordinaria y perduró hasta la fecha de presentación del trámite del epígrafe.

Alegó que el 28 de enero de 2020, el alcalde local de Chapinero, realizó la entrega de las actas de asamblea y reunión adelantadas el 15 de enero de 2014, 7 de junio de la misma anualidad y 2 de julio de 2015, por lo que alertó irregularidades y falta de concordancia entre la información registrada por esa autoridad, con la consignada en las actas de asamblea de la copropiedad fustigada.

Señaló que ni la señora Florinda Hermencia Martínez Castro ni la compañía Centro Nacional de Consultorías y Asesorías Sociales Ltda., están legitimados para representar al demandado Edificio Studio 95, toda vez que su nombramiento fue realizado por el consejo de administración de la copropiedad, quien no ostentaba dicha facultad, según advirtió, conforme al reglamento interno de la encartada propiedad horizontal.

Recordó que no asistió a las asambleas extraordinarias de propietarios, realizadas el 5 de febrero y 4 de mayo de 2020, por cuanto restó legitimidad a la administración, debido a las irregularidades previamente advertidas.

Alegó falta de quórum en la toma de decisiones de las asambleas denunciadas, por indebida representación de los apartamentos 201, 202, 204, 205, 302, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 601, 701 y 702 y afirmó que el 28 de febrero de 2020, solicitó al presidente del consejo de administración, copia del acta de asamblea del 5 de febrero de la misma anualidad con sus respectivos poderes, pero que su misiva no fue debidamente atendida, toda vez que omitió remitirle copia de los citados poderes de representación.

Realizó un recuento pormenorizado de cada uno de los nombramientos de los miembros del consejo de administración elegidos durante el periodo comprendido entre el año 2014 al año 2019, cuestionando la titularidad de los apartamentos 204, 401, 501 y 701 pertenecientes a la propiedad horizontal y advirtió que a la fecha de radicación de la demanda, se encontraba al día en el pago de las cuotas de administración, para luego concluir que la asamblea extraordinaria programada para el día 8 de junio de 2020, presentó las mismas inconsistencias en lo tocante a la falta de legitimación.

#### **– Contestación de la demanda y excepciones de mérito**

Avocado el conocimiento de la presente demanda, mediante proveído del 3 de septiembre de 2020<sup>2</sup>, el demandado Edificio Studio 95 P.H., fue notificado por conducta concluyente en los términos del artículo 301 del Código General del

<sup>2</sup> Archivo 004. *Ibidem*.



Proceso, por auto del 2 de agosto de 2021<sup>3</sup>, quien, dentro del término del traslado y en la oportunidad procesal pertinente, formuló como medios exceptivos (i) la ausencia de las causales de nulidad del acta de asamblea del 5 de febrero de 2020, (ii) inexistencia del proceso verbal para nulidad del acta, (iii) ausencia de facultades del apoderado demandante, (iv) nombramiento de la administradora en los términos de la Ley 675 de 2001, (v) representación legal y adecuada de la copropiedad, (vi) caducidad de la acción y (vii) asistencia y debida representación de los copropietarios.

Desarrolló cada uno de los hechos que gestaron la base del escrito genitor, advirtió que el poder de representación conferido para promover la actuación procesal dista de la naturaleza misma del pleito y su alcance en cuanto a los actos propios fustigados.

Memoró que existió quórum y representación legal de la copropiedad, oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones formuladas.

### **ACTUACIÓN PROCESAL**

Llevadas a cabo las audiencias inicial y de instrucción y juzgamiento, en los términos de los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, sin verificarse la configuración de un acuerdo conciliatorio que finiquitara el asunto, se procedió de conformidad con el trámite natural del proceso, decretando y recaudando las pruebas solicitadas por las partes procesales y, una vez agotando el término probatorio, se confirió el respectivo traslado para las alegaciones finales.

Así las cosas, terminada la oportunidad procesal, resulta del caso resolver de fondo el presente asunto, con base en las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

#### **– De los presupuestos procesales**

Los presupuestos que se requieren para dictar sentencia de fondo dentro del presente asunto se cumplen a cabalidad, sin que pueda evidenciarse vicio de nulidad que invalide la actuación procesal surtida.

Dicho esto, encuentra el Despacho, satisfechos los presupuestos jurídicos procesales requeridos por la Ley para la conformación del litigio debido a que existe demanda formal, capacidad jurídica de las partes para su legitimación y esta Dependencia Judicial, es competente para resolver el litigio.

#### **– De la acción**

De conformidad con lo previsto en el artículo 1740 del Código Civil, “es nulo todo acto o contrato al que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el

<sup>3</sup> Archivo 012. Ibidem.



valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa”.

Así, parafraseando la Honorable Corte Constitucional<sup>4</sup>, la nulidad, según la doctrina, constituye inicialmente un castigo o sanción que se impone por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensable para acreditar la validez de los actos o contratos.

Luego, al tenor de lo reglado en los artículos 1741 y 1742 del mismo Estatuto Civil, se tiene probado que dicha figura procesal, se divide en dos pilares fundamentales a saber: (i) nulidad absoluta, producida por un objeto o causa ilícita o por omisión de algún requisito o formalidad contemplada en la ley para el valor de ciertos actos o contratos y (ii) nulidad relativa, devenida de la calidad o estado de las personas que ejecutan o acuerdan dichos actos o contratos o cualquier otra especie de vicio que pueda ser saneado o solventado por las partes.

Sobre esta temática, la Sala Plena de la Honorable Corte Constitucional, en sentencia C-345 del 24 de mayo de 2017. Magistrado Ponente doctor ALEJANDRO LINARES CANTILLO, sentenció:

“6. Tanto el Código Civil como el Código de Comercio establecen reglas específicas respecto de la nulidad, estableciendo el primero la distinción entre nulidad absoluta y nulidad relativa y el segundo, consagrando el concepto de anulabilidad como equivalente al de nulidad relativa. Una primera diferencia se configura respecto de los eventos que pueden dar lugar a la declaratoria de cada una de ellas. La nulidad absoluta se configura en aquellos casos en los que el acto es celebrado por una persona absolutamente incapaz, se encuentra afectado por causa u objeto ilícito o contraría una norma imperativa -a menos que la ley disponga otra cosa (art. 1741 C.C y art. 899 C. Co.). La nulidad relativa se presenta, por su parte, en aquellos casos en los cuales el acto se celebra por una persona relativamente incapaz o se presenta alguno de los vicios del consentimiento a saber: el error, la fuerza o el dolo (art. 1741 C.C. y art. 900 C. Co.).

Igualmente en relación con su declaración, si bien ambas requieren la intervención de una autoridad con funciones jurisdiccionales, la actuación de esta se rige por reglas diferentes en cuanto a la legitimación en la causa. En el caso de la nulidad absoluta el juez por solicitud del Ministerio Público, de cualquier persona con interés en ello o de oficio (art. 1742 C.C.) puede – incluso debe – declarar la nulidad cuando, según lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia (i) sea manifiesta en el acto o contrato, (ii) el acto o contrato que da cuenta del defecto se haya invocado en el proceso correspondiente como fuente de derechos y obligaciones, y (iii) hayan concurrido al proceso, en su condición de partes, quienes hayan participado en la celebración del acto o contrato o quienes tienen la condición de causahabientes. Cuando se trata de nulidad relativa se ha previsto que no puede ser declarada de oficio por el juez ni ser solicitada por el Ministerio Público en interés de la ley, sino únicamente por el requerimiento de la persona en cuyo interés se hubiere reconocido, sus herederos o cesionarios (art. 1743 C.C. y art. 900 C. Co). Esta regla en materia de nulidad relativa ha sido destacada por la doctrina al señalar que “la acción de nulidad relativa solo la tiene el contratante a quien la ley ha querido proteger al establecer la nulidad” sin que sea posible su alegación por parte de la contraparte.

<sup>4</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-597 del 21 de octubre de 1998. Expediente D-2035. Magistrado Ponente doctor CARLOS GAVIRIA DÍAZ.



*En materia de saneamiento, la ley ha prescrito que en el caso de nulidad absoluta por causa u objeto ilícito es absolutamente improcedente su saneamiento y que, en los demás casos, podría sanearse bien por ratificación de las partes o por la configuración de la prescripción extraordinaria (art. 1742 C.C.). Para el caso de la nulidad relativa, se ha previsto que ella puede sanearse por su ratificación o por el lapso o paso del tiempo (art. 1743 C.C.).”*

### **CASO CONCRETO**

*Descendiendo al caso sub iudice, se tiene que la señora Olga Lucía Chalá Pérez, en representación de la demandante Millán Chalá E. en C., a través de apoderado judicial, instauró demanda verbal especial de impugnación de actas de asamblea, promovida en contra del presidente del consejo de administración del Edificio Studio 95 P.H., a fin de obtener la declaratoria de nulidad relativa de las actas de asamblea extraordinaria y ordinaria adiadas el 5 de febrero y 4 de mayo de 2020, respectivamente, con su debido registro y exoneración de los emolumentos causados a título de multa por inasistencia*

*En los mismos términos, en el acápite petitorio del escrito genitor, solicitó la declaratoria de nulidad del acta de asamblea extraordinaria del 8 de junio de 2020.*

*Para fundamentar su intervención, adujo que la prueba se encontraba plasmada en el reglamento interno de la propiedad horizontal, el Acta 004 del 7 de junio de 2014, el contrato de prestación de servicios suscrito el 11 de julio de 2014, el Acta 016 del 2 de junio de 2015, el contrato de prestación de servicios suscrito el 1° de julio de 2019, la certificación emitida por la Alcaldía local de Chapinero el 16 de agosto de 2019 y demás prueba documental aludida en libelo de hechos del escrito genitor, a fin de evidenciar que el consejo de administración, sin estar facultado dentro de los estatutos internos del demandado Edificio Studio 95, nombró a la señora Florinda Hermencia Martínez Castro, en calidad de administradora y representante legal de la mentada copropiedad; lo que a la postre devino en la nulidad de las sesiones de asamblea por ella celebradas.*

*No obstante, resulta palmario advertir que del estudio pormenorizado de las presentes diligencias, pudo evidenciarse sin lugar a equívocos que la única prueba documental allegada junto con el escrito demandatorio, se limitó a la certificación emitida por la Alcaldía local de Chapinero el 10 de diciembre de 2019 y el certificado de existencia y representación legal de la compañía demandante<sup>5</sup>.*

*Por su parte, la señora Florinda Hermencia Martínez Castro, en nombre y representación de la copropiedad Edificio Studio 95, a través de apoderado judicial, se opuso completamente a la prosperidad de las pretensiones y formuló como medios exceptivos:*

- 1. Ausencia de las causales de nulidad del acta de asamblea del 5 de febrero de 2020.*
- 2. Inexistencia del proceso verbal para nulidad del acta.*
- 3. Ausencia de facultades del apoderado demandante.*

<sup>5</sup> Archivo 002.Cuaderno Principal. Expediente Digital.



4. Nombramiento de la administradora en los términos de la Ley 675 de 2001.
5. Representación legal y adecuada de la copropiedad.
6. Caducidad de la acción.
7. Asistencia y debida representación de los copropietarios.

*En ese orden de ideas, procede el Despacho, en estricto ceñimiento al material probatorio recaudado dentro de la oportunidad procesal pertinente, a estudiar cada uno de los reparos alegados por la parte pasiva, de entrada advirtiendo la prosperidad de la censura.*

*En primer lugar, en lo tocante a la excepción denominada ausencia de facultades del apoderado demandante, resulta palmario advertir que en efecto, el poder allegado al plenario el 8 de julio de 2020<sup>6</sup>, da cuenta de un mandato especial de representación conferido al abogado Andrés Mauricio Aldana Ríos, por la señora Olga Lucía Chalá Pérez, quien actúa en representación de la compañía Millán Chalá S. en C., para la radicación y dirección proceso declarativo de impugnación del acta de asamblea general extraordinaria adelantada del 5 de febrero de 2020.*

*Irregularidad que la parte demandante, trató de solventar, sin éxito, con la misiva obrante en el archivo 010 del plenario, al incorporar un nuevo poder de representación que abarcó la solicitud de impugnación de las actas de asamblea ordinaria del 4 de mayo de 2020 y extraordinaria del 8 de junio de 2020.*

*Nótese que pese a que la parte demandante alegó actuar en calidad de propietaria del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C-1873119, lo cierto es que omitió rotundamente acreditar tal condición con la incorporación de la copia del certificado de tradición y libertad del citado predio, como en efecto correspondía; razón suficiente para desestimar el cumplimiento del requisito de legitimación en la causa por activa.*

*Segundo, en cuanto a la caducidad de la acción, baste con advertir que según lo reglado en el inciso 1° artículo 382 del Código General del Proceso, la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, solo puede formularse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo.*

*De ahí que de la simple operación aritmética pueda establecerse que en efecto, la acción ejercitada, al menos en lo tocante a las actas de asamblea extraordinaria y ordinaria del 5 de febrero y 4 de mayo de 2020 se encuentra caduca, toda vez que la parte demandante, omitió rotundamente, acreditar que las actas de asamblea no fueron entregadas y notificadas en día de su promulgación, más aun cuando la representante legal de la demandada copropiedad, en trámite del interrogatorio de parte recibido el 30 de junio de 2022<sup>7</sup>, aseguró que milita en el Edificio, copia de cada una de las actas de asamblea celebradas, al alcance de cada propietario, residente, locatario y/o similar.*

<sup>6</sup> Archivo 002. Cuaderno Principal. Expediente Digital.

<sup>7</sup> Archivos 024 y 025. Ibidem.



Tercero, con relación a la inexistencia del proceso verbal para nulidad del acta alegado por la parte demandada, baste con advertir que si bien es cierto, en principio, no milita ningún procedimiento especial con dicha denominación, no lo es menos que por analogía, resulta palmario imprimir el trámite dispuesto en el artículo 382 arriba referenciado, a fin de garantizar el derecho sustancial sobre el formal; analogía aplicada al trámite del epígrafe.

Cuarto, con relación a la ausencia de las causales de nulidad del acta de asamblea del 5 de febrero de 2020, el Despacho, deberá abstenerse de realizar cualquier pronunciamiento en dicha materia, toda vez que conforme lo razonado en precedencia, la acción de impugnación de la citada acta se encuentra caduca y por tanto, no es procedente su estudio de fondo.

Quinto, con relación a las excepciones denominadas nombramiento de la administradora en los términos de la Ley 675 de 2001 y representación legal y adecuada de la copropiedad, contrario a lo afirmado por la parte actora, el material probatorio recaudado dentro de la oportunidad procesal correspondiente, es idóneo y suficiente para demostrar que en efecto, según la certificación emitida por la Alcaldía local de Chapinero el 10 de diciembre de 2019<sup>8</sup>, es la sociedad Centro Nacional de Consultorías y Asesorías Sociales Ltda., representada por la señora Florinda Hermencia Martínez Castro, la administradora y representante legal del Edificio Studio 95 P.H.; quien fue elegida mediante reunión del consejo de administración del 2 de junio de 2015, sin que pueda advertirse que dicha determinación fue debidamente impugnada y/u objetada por la parte demandante, dentro de la oportunidad procesal pertinente.

Nótese que dicha designación, está debidamente amparada en lo reglado en el artículo 50 de la Ley 675 de 2001 que abiertamente ordena de manera impositiva que en los casos en que exista consejo de administración, como ocurre en el presente asunto, corresponde a dicho órgano y no a la asamblea general de propietarios, la designación del administrador que ostente la representación legal de la propiedad horizontal; disposición declarada exequible por la Honorable Corte Constitucional, mediante sentencias C-474 del 18 de mayo de 2004. Magistrado Ponente doctor MARCO GERARDO MONROY CABRA, C-127 del 17 de febrero de 2004. Magistrado Ponente doctor ALFREDO BELTRÁN SIERRA y C-318 del 2 de mayo de 2002. Magistrado Ponente doctor ALFREDO BELTRÁN SIERRA.

Por lo demás, en lo tocante a la asistencia y debida representación de los copropietarios, baste con advertir que militan en los archivos 031 y 032 del plenario, senda copia documental que da cuenta del acta de asamblea extraordinaria del 8 de junio de 2020 y de los poderes debidamente conferidos para participar por parte de los propietarios y locatarios de los bienes inmuebles que conforman la copropiedad, que acreditó el quórum necesario para deliberar y decidir válidamente.

Bajo este tenor, con sustento en las razones precedentes, se negará el petitum de la demanda y se declarará la prosperidad de las excepciones formuladas por la

<sup>8</sup> Archivo 002. Ibidem.



parte demandada, con condena en costas según lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil de Oralidad del Circuito de Bogotá, D. C. administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### RESUELVE

**PRIMERO. DECLARAR** probada la excepción denominada ausencia de facultades del apoderado demandante, nombramiento de la administradora en los términos de la Ley 675 de 2001, representación legal y adecuada de la copropiedad, caducidad de la acción y asistencia y debida representación de los copropietarios, formuladas por el demandado Edificio Studio 95 P.H., según las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO.** En consecuencia, **NEGAR** las pretensiones de la demanda, por lo expuesto en precedencia.

**TERCERO. CONDENAR** en costas a la parte demandante. Por Secretaría practíquese la liquidación de costas, incluyendo como agencias en derecho la suma total de \$5.000.000.00 m/cte., equivalentes a cinco (5) salarios mínimos legales mensual vigente, en los términos del numeral 1° del artículo 365 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 5°, numeral 1°, inciso 2° literal b) del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016.

**CUARTO.** Ejecutoriada la presente providencia, una vez en firme la liquidación de costas procesales, por Secretaría, **ARCHIVAR** el expediente.

### NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

  
**ÓSCAR GABRIEL CÉLY FONSECA**  
Juez

MVCB

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
LA ANTERIOR PROVIDENCIA SE NOTIFICA POR ESTADO
<b>040 28 MAR 2023</b>
N° _____ De Hoy _____ A LAS 8:00 a.m.
LUIS FERNANDO MARTINEZ GOMEZ SECRETARIO