



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PAMPLONA
SALA ÚNICA
ÁREA CIVIL

Pamplona, julio veintisiete (27) de dos mil veintiuno (2021).

Radicado: 54-518-31-12-001 2021-00009-02
Proceso: VERBAL
Demandante: MARIA VICTORIA BUITRAGO VALENCIA
Demandado: CONJUNTO CAMPESTRE ALTAMONTE

I. MOTIVO DE LA PROVIDENCIA

Resolver el recurso de apelación oportunamente interpuesto por el señor apoderado de la parte demandante, contra la decisión del 1 de febrero del año en curso emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de la localidad.

II. ANTECEDENTES RELEVANTES

El 14 de enero de la anualidad que avanza, el señor apoderado de la actora presentó demanda contra el CONJUNTO CAMPESTRE ALTAMONTE, y tras haber sido inadmitida¹ y subsanada relaciona 42 hechos y esgrimió como pretensiones (para lo que aquí deviene relevante):

1. Que se declare que las decisiones de la asamblea general de copropietarios del CONJUNTO CAMPESTRE ALTAMONTE, adoptadas en reunión ordinaria de noviembre 15/2020 constantes en acta de ese día, presentan defectos de fondo y de forma pues no se ajustaron a los mandatos legales y al reglamento de propiedad horizontal aplicables a la materia, y como consecuencia de ello son absolutamente nulas y no producen efectos jurídicos.

2. Que se declare que las sumas de dinero que está cobrando la señora CLAUDIA SILVANA JAIMES BLANCO, *“en su pretendida calidad de administradora”* a la actora y demás copropietarios del señalado conjunto campestre, no constituyen cuotas ordinarias o extraordinarias aprobadas por dicha asamblea general, y por ende no existe obligación de pagar las mismas.

¹ Fs. 32-33, expediente digitalizado, primera instancia, conforme al índice electrónico.

3. Que se exhorte a la Notaría Única de Chinácota y todas y cada una de las de Cúcuta, para que hagan caso omiso sobre la supuesta necesidad de contar con un paz y salvo expedido por la antes mencionada para la venta de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 1317 del 13 de octubre/05.

Comoquiera que la alzada controvierte precisamente el acta 07 de octubre 13/19², eliminada de las peticiones y los hechos a ella referidos en la demanda inicial con ocasión del proveído inadmisorio de la misma, como expresa y categóricamente lo previene el censor en el escrito mediante el cual dio cumplimiento a lo ordenado por la *a quo* al inadmitirle³, en ese respecto, dicha demanda, se indican seguidamente las pretensiones pertinentes a ese tópico subrayándose por el despacho que los hechos en los que se sustentan (para evitar innecesarias repeticiones en su detalle) se centran esencialmente en la tesis de la demandante acerca de que la sesión de asamblea de que da cuenta el acta de marras, nunca ocurrió como en su parecer se desprende de esa realidad fáctica que propone y que se dispone probar con los elementos de convicción que allega en esa dirección; en torno de ello depreca que se declare:

1. Que esa acta es un documento espurio que contiene una falsedad ideológica y que, por consiguiente, carece de efectos jurídicos.

2. Que la pretendida decisión de nombrar como administradora del CONJUNTO CAMPESTRE ALTAMONTE a la señora CLAUDIA SILVANA JAIMES BLANCO, contenida en el acta en mención, es un acto absolutamente simulado y por ende inexistente y carente de efectos jurídicos.

3. Que en esa supuesta reunión no participó el número plural de copropietarios (quórum deliberatorio) exigido en la Ley 675/01 y el reglamento de propiedad horizontal para entender formal y legalmente conformada la asamblea general de dicho conjunto “y que, como consecuencia de ello, la decisión que consta en el Acta NO. 7 de la misma fecha” es inexistente y por tanto sin efectos jurídicos, e inoponible.

² En febrero 1/2021, la *a quo* inadmitió la demanda por las 5 razones que se detallan allí y le concedió al impugnante 5 días para que la subsanara; de igual manera consideró que “con el acta No. 07 de 13 de octubre de 2019, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 90 CGP en concordancia con el artículo 382 *ibidem*, lo procedente es su rechazo, ya que operó el fenómeno de la caducidad que aplica en todos los casos donde se pretende la impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios, toda vez que el referido documento fue registrado el 21 de febrero de 2020 y la demanda se instauró el 15 de enero del año en curso”.

³ Fs. 344-385, expediente digitalizado, conforme obra en el índice electrónico.

III. FUNDAMENTOS RELEVANTES DE LA PROVIDENCIA OBJETO DE ALZADA.

La señora juez de primera instancia, en el proveído de febrero 1/21, se insiste, así razonó:

“Respecto de todo el contenido de la demanda, en lo relacionado con el acta No. 07 de 13 de octubre de 2019, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 90 CGP en concordancia con el artículo 382 ibídem, lo procedente es su rechazo, ya que operó el fenómeno de la caducidad que aplica en todos los casos donde se pretende la impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios, toda vez que el referido documento fue registrado el 21 de febrero de 2020 y la demanda se instauró el 15 de enero del año en curso. Se destaca, que conforme al artículo 13 CGP, las normas procesales son de orden público, y por consiguiente, de obligatorio cumplimiento, y en ningún caso podrán ser derogadas, modificadas o sustituidas por los funcionarios o particulares, salvo autorización expresa de la ley (...).”

IV. FUNDAMENTOS DE LA ALZADA

Considera el censor en referencia al artículo 382 del C.G.P., que este debe interpretarse restrictivamente *“y no de manera extensiva”*, pues aunque cierto es que el mismo prevé un término de caducidad su inteligencia además debe consultar los principios *pro homine* y *pro actore*, que imponen hacerlo de la forma más favorable a los derechos de la persona, conforme a los cuales la frase *“...demanda de impugnación...”* exige una lectura correcta en concordancia con el artículo 49 de la Ley 675/01, al tenor del cual el concepto de impugnación deriva de la palabra impugnar, que significa controvertir un acto que no se ajusta a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal, y que por tanto está viciado de nulidad.

Refiere a los alcances de la nulidad, la inexistencia y la ineficacia *ipso iure*, destacando que los dos últimos no requieren declaración judicial ya que operan por ministerio de la ley *“sin perjuicio de que en determinados casos, sea importante contar con un pronunciamiento de la jurisdicción que, mediante sentencia meramente declarativa, reconozca la...inexistencia de un acto jurídico por ausencia de los elementos esenciales que prevé la ley para su formación”*; en ese contexto, plantea que la acción ejercida para la declaratoria de inexistencia de la decisión presuntamente adoptada en octubre 13/19 no se somete como equivocadamente lo consideró la *a quo* al término de 2 meses de caducidad consagrado en el referido artículo 382 C.G.P., pues éste sólo se previó restrictivamente para la declaratoria

de nulidad o invalidez de los actos de asamblea “y no para el reconocimiento de su inexistencia”⁴.

Califica de contrasentido “contabilizar un término de caducidad desde la fecha de una reunión que, en verdad, no se celebró. Más aún, sería un despropósito aplicar un término de caducidad establecido legalmente para impugnar los actos jurídicos adoptados por órganos directivos, cuando lo que se discute en este proceso es que, en estrictez, no existió una decisión de Asamblea General por falta del quorum exigido para que ésta sesionara”; en ese contexto aprecia que la a quo concluyó erróneamente que la actora debía acudir ante la jurisdicción dentro de un plazo perentorio, “pese a que en el plano de la realidad desconocía la existencia del acta en mención”, cercenándosele su derecho al acceso a la justicia.

Subraya que con la conciencia de ese despropósito, de calcular el término de caducidad desde la fecha de la supuesta reunión el 13 de octubre/19, la a quo lo computó a partir del 21 de febrero/2020, cuando se expidió la Resolución 050, conclusión que parte de falsa premisa si se considera que las actas de asambleas de copropietarios no son sujetas a registro “y, aun siéndolo, esa función registral no ha sido asignada por ley a los Alcaldes, simple razón por la cual no es aplicable esa previsión del artículo 382 del CGP”.

Advera que con la decisión confutada se está cohonestando el acto de personas inescrupulosas que subrepticamente fabricaron el acta 07 “para aparentar la realización de una reunión de Asamblea con la única finalidad de obtener una inscripción fraudulenta ante la Alcaldía...de Chinácota”.

Deprecia la revocatoria de la providencia atacada y se disponga la admisión de la demanda “respecto de las pretensiones formuladas contra el Acta No. 7 de octubre de 2019”.

⁴ Invoca pronunciamientos de la Superintendencia de Sociedades y fallo de la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá, que según él “califican la acción de impugnación como una acción de naturaleza anulatoria....y no contra actos inexistentes o simplemente ineficaces”. Igualmente extracta apartes de fallo del Consejo de Estado en la misma dirección planteada: Sección Primera, agosto 28/75. C.P. CARLOS GALLINDO PINILLA. Exp. 2133.

V. CONSIDERACIONES DE LA SALA

1. Competencia

De conformidad con el artículo 35 del C.G.P. compete a la Sala definir el presente asunto, mediante pronunciamiento del magistrado sustanciador por no corresponder a los que fueron asignados a la Corporación; competencia circunscrita a los específicos reproches del apelante, al tenor de los artículos 320 y 328, *ibídem*.

2. Problema jurídico

Corresponde a esta colegiatura (unipersonal) determinar si la acción judicial ejercida por la demandante a través de apoderado (impugnante), se enmarca dentro de los presupuestos del artículo 382 del C.G.P., o si como lo advierte éste no es así y por ende la caducidad allí contemplada no deviene aplicable al presente evento.

3. Enunciados normativos, doctrinarios y jurisprudenciales

Prevé el artículo 382 en cita:

“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, sólo 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 torno de la temática propia de la impugnación de actos de esa o similar naturaleza, se ha precisado:

“(...) Por último, es necesario precisar que el derecho de impugnación que contempla la ley solo es ejercitable respecto de los actos que puedan estar viciados de nulidad en los términos del artículo 899 del Código de Comercio, y obviamente por los defectos e irregularidades que para la invalidación se requieren, lo que implica que no basta la mera inconformidad frente a la decisión que no se comparte, pues en tal caso no habría fundamento jurídico para promover la acción y serán otros los mecanismos procedentes si es que de vicios que afecten la decisión se trata. Además, si la sociedad o cualquier asociado se ha visto perjudicado por un acto que la ley considera ilegal, deben intentarse las acciones civiles y penales pertinentes, para que los administradores que tomaron la decisión, o aquellos que a pesar de su reticencia a su aprobación la ejecutaron, procedan a una indemnización solidaria. (...)”⁵. (Resaltos ajenos al texto original).

También se ha anotado:

5

https://www.supersociedades.gov.co/nuestra_entidad/normatividad/normatividad_conceptos_juridicos/2785.pdf. Consultado julio 15, 2:48 p.m.

"(...) 111. Sobre qué actos sociales es procedente la "Acción de Impugnación". En este aspecto se tratará lo relativo a las sociedades comerciales (Artículo 100 C. de Co.) y en lo que sea pertinente a la inexistencia, nulidad absoluta o relativa, se entiende también referido a las sociedades, **y en general, asociaciones civiles**. En el artículo 191, citado, el Código faculta a los administradores, al Revisor Fiscal y a los socios ausentes o disidentes, para impugnar las decisiones de la Asamblea, o de la Junta de Socios cuando no se ajusten a la ley o a los estatutos.

Así de lacónico es el texto legal, no distingue pues entre las clases de anomalías que puedan ser objeto de impugnación cuando éstas afecten una decisión de un órgano social. De acuerdo con distintas normas del Código de Comercio, son: 1. Ineficaces los acuerdos de las Asambleas no convocadas debidamente o llevadas a cabo sin el quórum del caso. Artículo 190, C. de Co.; **por su parte, la ineficacia no requiere declaración judicial según lo preceptuado en el Art(culo 897 del mismo Código**. 2. Son inoponibles a los socios ausentes o disidentes los acuerdos de las Asambleas o Juntas que no tengan carácter general. 3. Son nulos absolutamente los actos que rebasan los límites de los estatutos. o se adopte sin los votos necesarios, o cuando contrarie una norma imperativa y la Ley no ha dispuesto otra cosa, o tienen objeto o causa ilícita. (...).

No obstante lo dicho, el H. Consejo de Estado sostuvo que: " ... El derecho de impugnación previsto en el artículo 191 del C. de Co., **sólo es ejercitable contra los actos viciados de nulidad**; es decir, los que se adopten sin la mayoría requerida **pero dentro de una reunión realizada con el quórum legal o estatutario**, o excediendo los límites del contrato social. .. ". (Consejo de Estado secc. Primera, Agosto 28 de 1975, C. Co., Legis. pág. 56). (...).

VI 11. La acción de impugnación y su coexistencia con otras acciones. **Nos preguntamos si pasado el término de los dos (2) meses para intentar la acción de impugnación contra los actos no solamente nulos absolutamente, sino también, contra los presuntamente ineficaces y contra los inoponibles, según se dejó expuesto al analizar la procedencia de la acción de impugnación contra ellos, y ésta no se intenta, quedará en firme el acto y no será susceptible de enervarse por otra acción legal?** Para analizar el punto, consideramos, nuevamente que es necesario distinguir las especies de anomalías que pueden surgir del acto que no fue impugnado dentro del término del artículo 191 del C. de Co., así: a. **Anomalía por inexistencia**, ineficacia o inoponibilidad. b. Anomalía por nulidad absoluta o relativa (...).

Comparto íntegramente el concepto transcrito del profesor GAVIRIA GUTIERREZ, por cuanto en estos tres (3) eventos **la sentencia judicial es meramente declarativa**, es decir, **su función se remonta a confirmar la existencia de unos hechos o conductas previstos como supuesto de unas normas jurídicas a los cuales la Ley les atribuye como consecuencia: La nada para el acto inexistente**; o la absoluta imposibilidad de producir efectos jurídicos para la ineficacia; o la no exigibilidad de los efectos para los actos inoponibles frente a los terceros. En otras palabras: **la intención de la jurisdicción en estos tres (3) casos es meramente verificadora de que un acto jurídico nunca ha producido ni puede producir efectos jurídicos por expresa prohibición legal**, al tenor de lo dispuesto en los artículos 897, 898 y 901 del C. de C. (...).

De lo expuesto, se colige que el acto jurisdiccional no se limita a verificar, como en los otros casos, unos supuestos de hecho y a confirmarlos, **sino que se le pide al Juez que haga cesar el acto válido anulable y que por tal razón, al declararlo así**, se retrotraiga en el tiempo los efectos producidos por el acto como "Si no se hubiere existido". **En la impugnación de actos de Asambleas de Accionistas, Juntas de Socios o Juntas Directivas, la nulidad absoluta, en estricta técnica se genera por rebasar la decisión, los límites de los estatutos o la Ley, o bien, por haber sido adoptada sin los votos necesarios, o por tener objeto o causa ilícita o**

cuando haya sido celebrado por persona absolutamente incapaz. En estos casos, la decisión adoptada por el órgano no es aparente, como en los otros casos, es real, y produce efectos en el tiempo; la declaración judicial para que cese en sus efectos es absolutamente indispensable todo lo contrario a lo dicho sobre las otras anomalías citadas; concurrir ante la judicatura para solicitar su decreto, no es un acto meramente voluntario para obtener certeza; es indispensable y esencial para que el acto no continúe produciendo efectos. A partir de la sentencia constitutiva que hace cesar la nulidad, hay una situación jurídica NUEVA. (...).

Personalmente, no comparto la tesis de los profesores GABINO PINZON y DEVIS ECHANDIA, en cuanto a la imperiosidad de que los actos inexistentes, ineficaces o inoponibles, provenientes de Asambleas, Juntas de Socios o Juntas Directivas, sean sólo atacables en el breve lapso de dos (2) meses, porque según se expresó la función jurisdiccional en estos casos es meramente discrecional de las partes, para obtener certeza en la anomalía, **no porque la decisión jurisdiccional buscada implique cesación en los efectos del acto inexistente, ineficaz o inoponible, porque por disposición legal imperativa estos actos nunca pudieron producir efectos, bien porque el acto jurídicamente no existe; bien, porque aún existiendo el acto, éste no produce efectos, o bien porque la situación creada por el acto no puede exigírsele a terceros.**

Comparto, sí, íntegramente, la posición doctrinaria de los distinguidos autores en lo que se respecta a **la imposibilidad de atacar el acto afectado de nulidad absoluta una vez vencido el término de los dos (2) meses que se establece en el artículo 191 del Código de Comercio, por las siguientes razones:** A. En estricta técnica el término de dos (2) meses del art(culo 191 y la acción allí establecida sólo es necesaria e imprescindible para los actos viciados de nulidad, absoluta o relativa, **no para los inexistentes**, ineficaces e inoponibles para los cuales es sólo una medida de certeza o seguridad, no de necesidad imperiosa, para enervar sus efectos, ya que nunca por disposición legal los han tenido; **contrario ocurre con la nulidad absoluta; allí la función jurisdiccional de decretar la nulidad sí es esencial, de necesidad, por cuanto el acto no solamente existe, sino que por disposición legal produce efectos, la sentencia es constitutiva, no declarativa;** ella constituye por si misma una situación jurídica nueva que en el campo del derecho implica el que tengan que retrotraerse los efectos del acto como si nunca hubiera existido, respetando los derechos adquiridos por terceros de buena fe que derivaron su derecho de un acto válido y eficaz, aunque anulable.

B. **Los actos inexistentes, ineficaces o inoponibles, por disposición legal, lo son en todo tiempo, dentro de los dos (2) meses o después de ellos,** y por ello, no veo obstáculo legal para que, por certeza y seguridad, sean demandados en cualquier tiempo **aunque haya vencido el término de los dos (2) meses establecidos en el artículo 191 del C. de Co.** En cuanto a los actos válidos y efectivos, aunque anulables, considera la Ley que por seguridad jurídica de los accionistas, socios, administradores o Revisores Fiscales y de los propios terceros, **deben establecerse términos perentorios para que pasados éstos, se consideren consolidados, inimpugnables;** máxime tratándose de actos comerciales en donde como dice el Profesor GABINO PINZON: " ... El tiempo es tan valioso como el oro ... "; lo contrario sería el caos y la anarquía en la rápida y acelerada actividad mercantil, que no soportaría una caducidad para las acciones de impugnación, según el término establecido para la acción civil ordinaria. (...) ⁶". (Resaltos ajenos al texto original).

En referencia a precedente de muy vieja data (pero que se aprecia aplicable en el presente evento para los propósitos señalados), de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, esto se dijo en esa dirección:

*“(...) Todo acto jurídico está constituido por la reunión de ciertos elementos esenciales que deben necesariamente hallarse en él. **Si está ausente uno de esos elementos, el acto queda incompleto, no puede producir ninguno de los efectos que la ley asocia a su formación, se dice que es inexistente.** (...) Esos elementos varían con cada grupo de actos o con cada acto determinado. Así, conforme al Código Civil, son necesarias tres condiciones para la formación de un contrato; consentimiento, objeto y causa (art. 1108 C. Civ.). (...). **Teóricamente, el acto inexistente no debe ser confundido con el acto nulo. La ley no se ocupa del acto inexistente por ser un mero hecho que no produce consecuencias jurídicas.** No tiene necesidad de aniquilarlo, de anularlo, **porque no se ha cumplido jurídicamente.** No pueden anularse sino los actos susceptibles de producir efectos de derecho, vale decir, **que presenten las condiciones necesarias para su formación.** El acto inexistente no es más que una apariencia que se desvanece **probando que no tiene ninguna realidad.** Al contrario, **el acto nulo es un verdadero acto jurídico** que produciría todos sus efectos **si no estuviese tocado de una causa de ineficacia** (...)”⁷. (Resaltos ajenos al texto original).*

La jurisprudencia constitucional, por su parte ha indicado:

*“(...) 4. Bajo el concepto de **ineficacia** en sentido amplio suelen agruparse diferentes reacciones del ordenamiento respecto de ciertas manifestaciones de la voluntad defectuosas u obstaculizadas por diferentes causas. Dicha categoría general comprende entonces fenómenos tan diferentes como la **inexistencia**, la nulidad absoluta, la nulidad relativa, la ineficacia de pleno derecho y la inoponibilidad.*

*5. **La inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito o formalidad previsto (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato. La nulidad, en cualquiera de sus variantes, es una sanción aplicable al negocio jurídico cuando se configura un defecto en las denominadas condiciones de validez, por ejemplo, la capacidad de los sujetos, el consentimiento exento de vicios (error, fuerza y dolo) o la licitud de la causa y del objeto***^[13]*. La inoponibilidad comprende aquellas hipótesis en las que el acto o contrato es existente y válido entre quienes intervinieron en su celebración, pero no tiene la aptitud de producir sus efectos frente a terceros dado que, por ejemplo, no se agotaron determinados requisitos de publicidad previstos en la ley. Finalmente, la ineficacia en sentido estricto se presenta en aquellos casos en los cuales la ley, por razones de diferente naturaleza, ha previsto que el acto no debe producir efectos de ninguna naturaleza sin que sea necesario la existencia de una declaración judicial en ese sentido*^[14]*. (...)”*⁸. (Resaltos ajenos al texto original).

⁷ GACETA JUDICIAL. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. TOMO XLII, abril 10/36, No. 1.900. Tomado de <https://cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2019/07/GJ-XLII-p%C3%A1g-351-355-Actos-inexistentes-y-actos-nulos-de-pleno-derecho.pdf>. Consultado julio 16, 5:08 p.m.

⁸ Corte Constitucional. Sentencia C-345/17.

4. Caso Concreto.

4.1. Las pretensiones deprecadas en la demanda, son en esencia y en lo relevante las siguientes: que se declare:

1. Que las decisiones de la asamblea general de copropietarios del Conjunto CAMPESTRE ALTAMONTE, adoptadas en la reunión ordinaria de noviembre 15/2020 constantes en acta de la misma fecha, presentan defectos de fondo y de forma al no ajustarse a la ley y el reglamento de propiedad horizontal aplicables sobre la materia; consecuentemente son absolutamente nulos y no producen efectos jurídicos.

2. Que las sumas de dinero que está cobrando la señora CLAUDIA SILVANA JAIMES BLANCO, en su pretendida calidad de administradora, a la actora y demás copropietarios, no constituyen cuotas ordinarias o extraordinarias aprobadas por la asamblea general, y que por tanto no existe obligación de pagar las mismas.

Igualmente, que:

3. Se exhorte a la Notaría Única de Chinácota y todas las de Cúcuta, para que hagan caso omiso sobre la supuesta necesidad de contar con un paz y salvo expedido por la señora CLAUDIA SILVANA JAIMES BLANCO para la venta de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 1317 de octubre 13/05.

4.2. Los hechos sobre los que sustenta esas solicitudes, son para lo que aquí interesa los siguientes:

1. El instrumento público antes referido, otorgado en la Notaría Séptima de Cúcuta, contiene el reglamento de propiedad horizontal del conjunto residencial referido, el cual fue modificado por escritura pública 176 de marzo 29/12 otorgada en la Notaría Única de Chinácota.

2. En el 2019, la accionante era propietaria de los lotes que precisa del mencionado conjunto residencial y actualmente sólo conserva el dominio sobre los que detalla.

3. Dicho conjunto es de uso mixto por las razones que concreta, y atendida esa naturaleza, acorde con el reglamento horizontal y el fallo C-522/02, cualquier decisión de aquella asamblea, económica o no, debe adoptarse conforme al

coeficiente de copropiedad de c/u de los bienes privados “*y no con un voto por cada unidad privada*”.

4. En el artículo 40 de ese reglamento, aparece la designación y aceptación del señor SERGIO VÁSQUEZ AGUDELO como administrador provisional de ese conjunto, según delegación que le hiciera la propietaria inicial; además establece que la función de ese administrador cesará al ser enajenados y construidos el número de bienes privados que representen por lo menos el 51% de la copropiedad, momento único en el cual debe citarse a los propietarios para que en asamblea general, designen un nuevo administrador “*y de no hacerlo, sea nombrado un administrador definitivo*”.

5. La propietaria actual enajenó más del 51% de bienes privados pero a la fecha sólo se han realizado edificaciones en 22 lotes de 51, por lo que sumados los coeficientes de copropiedad de esos bienes construidos, apenas representan el 39.2 de toda la copropiedad; por ello no se ha cumplido la condición para que el señor SERGIO VÁSQUEZ AGUDELO cese en sus funciones, siendo por tanto la única persona autorizada para citar a la asamblea general, al tenor de los artículos 51, Ley 675/01 y 39 del reglamento en cita.

6. En diciembre 16/19, por derecho de petición el señor GONZALO ACEVEDO RUEDA, apoderado de la señora NELLY CECILIA PUERTO DE ACEVEDO, solicitó la inscripción de personería del pluricitado conjunto ante la alcaldía de Chinácota, solicitud denegada por el ente territorial con las advertencias contenidas en la comunicación externa 200.08.02.876, que extracta a espacio.

7. El señor ACEVEDO RUEDA, en carta enviada en enero 7/2020 a la señora SILVANA JAIMES, le solicita se proceda a convocar la asamblea general para la designación del administrador, atendida la respuesta de la alcaldía de Chinácota; la antes mencionada nunca citó a la demandante ni demás copropietarios a reunión extraordinaria para ese efecto, no pidió al administrador provisional que convocara a la misma, como se corrobora además con la respuesta de la Inspección de Policía de Chinácota de enero 6/21, puesto que la señora JAIMES confesó no haber citado a la actora a la reunión de octubre 13/19, pese, agrega, conocer su dirección electrónica y su celular.

8. El señor GONZALO ACEVEDO RUEDA, como apoderado de la señora NELLY CECILIA PUERTO DE ACEVEDO, presentó ante la alcaldía de Chinácota el acta

de marras, la que por Resolución 050 de febrero 21/2020 reconoció e inscribió en virtud del artículo 8 de la Ley 675/01, para todos los efectos legales la personería jurídica del CONJUNTO CAMPESTRE ALTAMONTE, y certificó que su actual representante legal es la señora SILVANA JAIMES; resolución producto del error en que hicieron incurrir a la administración municipal los solicitantes, presentando un acta espuria e inexistente.

9. Por ende dicha acta está fechada antes del derecho de petición de diciembre 16/19, de la comunicación externa citada del 27 del mismo mes y año y de la carta de enero 7 siguiente, resultando claro que la misma es un acto espurio “*fabricado*” a comienzos del 2020 aparentándose la realización de una reunión extraordinaria de asamblea general, con el exclusivo fin de obtener una inscripción fraudulenta ante la también citada alcaldía; ese 13 de octubre/19 al parecer se reunieron algunos propietarios pero para tratar temas ajenos a la designación de administrador, como consta en las versiones B y C del acta, proyectadas antes de que mediante carta de enero 7/2020 el abogado ACEVEDO RUEDA aconsejara a la señora JAIMES BLANCO convocara a una reunión para designar administrador.

10. La convocatoria a esa reunión era competencia del administrador SERGIO VÁSQUEZ AGUDELO, y la señora antes nombrada “*y sus secuaces*” aprovecharon la reunión de ese día para confeccionar un acta en la que se autoproclamaba administradora de la copropiedad.

11. Atendida la circunstancia de que en la supuesta reunión de octubre 13/19 no estaban reunidos más de la mitad de los coeficientes de copropiedad del conjunto, la presunta decisión de designar nuevo administrador es inexistente y carente de efectos jurídicos.

12. La actora reside hace más de 10 años en Ibagué y por tanto desconocía las “*artimañas*” de la señora JAIMES BLANCO y sus secuaces para usurpar la calidad de administrador provisional del señor VASQUEZ AGUDELO, y una vez informada por éste viajó a Chinácota para informarse de lo que estaba ocurriendo, enterándose en la reunión del 15 de noviembre/2020 de la supuestamente efectuada en octubre 13/19 y de la Resolución 050/2020, siendo sólo hasta enero 6/2021 que conoce la versión A del acta 7 y el formato de asistencia, por orden del Inspector de Policía de Chinácota dentro de la querella policiva adelantada por aquélla ante la alcaldía municipal.

13. *“En razón de las supuestas deudas por expensas comunes de la copropiedad, la señora SILVANA JAIMES BLANCO pretende obstaculizar la venta de inmuebles del CONJUNTO CAMPESTRE ALTAMONTE”,* oficiando a las Notarías de Chinácota y algunas de Cúcuta solicitando que previo a la escrituración de venta de los inmuebles del mismo, se le requiera para que expida paz y salvo por concepto de esas expensas.

4.2. Conclusiones.

Pues bien, ante la elusión de la *a quo* para abordar el debate que le fue planteado por el censor desde la demanda, en torno de la naturaleza que le atribuye a lo que denomina la *“supuesta”* asamblea general del referido conjunto, que se extiende al acta número 7 de octubre 13/19, y que califica de inexistencia y no nulidad, corresponde a este despacho a ello proceder como que además es el núcleo del recurso vertical.

La funcionaria de primer nivel lacónicamente dispuso el rechazo parcial de la demanda, en lo concerniente con ese tópico pues en su parecer debió incoarse la acción en el lapso de dos meses a partir de febrero 21/2020, es decir, declarando que la misma caducó al tenor del artículo 382 del C.G.P., sin que se precise ahondar acerca de si, como lo recalca el impugnante, por ese aspecto se equivoca la cognoscente al no computar el lapso desde la fecha del acto, pues que se requiera o no el registro del acta para que el cálculo del término opere a partir del mismo, como lo consideró la primera instancia, no es temática objeto de polémica.

El centro de atención de la controversia se ubica con exactitud, frente a la consideración de la demandante a través de su apoderado, de no estar impugnando el acto por apreciarlo nulo, sino inexistente en tanto y cuanto la asamblea general supuestamente efectuada en la fecha que aparece en el acta de marras (octubre 13/19), no tuvo ocurrencia, y si es que se llevó a cabo, ello sucedió con la violación de la normatividad que la regula, a saber, la Ley 675/01 y el reglamento de propiedad horizontal del conjunto en lo atinente con la cantidad de coeficientes de propiedad indispensables para deliberar y obviamente decidir, por lo que la asamblea, si es que se realizó, no podía conformarse y en ese sentido no pueden producir efectos sus determinaciones, si es que las hubo.

En ese contexto aduce que, aún si se admite que esa reunión se celebró, apenas concurrieron 26 propietarios de 51 que corresponde al total de la asamblea general,

no representativos de la mayoría exigida de los coeficientes de propiedad, esto es, 51%, y al ser ese un presupuesto legal para la eficaz realización del acto, su ausencia comporta, no la nulidad pues no se propende por la invalidación de decisiones irregularmente adoptadas en una convocatoria desarrollada legítimamente, sino su inexistencia y consecuente carencia de eficacia jurídica, amén del reproche que subyace alrededor de la ineficacia de la asamblea de cara a la ilegitimidad de quien presuntamente resultó escogida como administradora del conjunto, la señora CLAUDIA SILVANA JAIMES BLANCO por trasgresión tanto de la citada Ley 675/01 como del reglamento de propiedad horizontal en relación con la oportunidad y demás exigencias para reemplazar al hasta ese momento designado administrador provisional SERGIO VASQUEZ AGUDELO.

Siendo ello así, el planteamiento claramente esgrimido tanto en la demanda como en la censura, es que, en relación con las pluricitadas asamblea general y acta, no pueden producir efecto jurídico alguno sin menester declaración judicial, a la que voluntariamente acude la accionante no para constituir una nueva realidad jurídica, sino para obtener su declaración; y en ese orden de ideas, destacan allí, deviene inaplicable de cara a ese específico tópico la caducidad de la acción de impugnación de actos de asamblea, establecida para la deprecación de nulidad y no de inexistencia (para lo que aquí interesa).

En los fundamentos ofrecidos por el recurrente, en reiteración a su exposición en la demanda, así como los traídos por el despacho en sustento de la presente decisión, se distinguen con nitidez las figuras de la inexistencia (entre otras) y la nulidad a partir de su naturaleza y alcances, decantándose que se pregonará la primera de ellas cuando se trate de actos que incumplen las exigencias indispensables para su nacimiento a la vida jurídica; en la demanda se acusa al acta 07 de octubre 13/19 de no existir por las razones bastante decantadas y por consiguiente, mal podría dársele a ese reclamo, sin motivación alguna como lo hace la *a quo* (pues se le planteó la ausencia de caducidad por alegarse inexistencia y no nulidad), la connotación implícita de nulidad para consecuentemente declarar la caducidad de la acción y el rechazo de la demanda, pues será dentro del proceso donde se determine si la prédica de la parte actora se corresponde o no con la realidad que se acredite.

Se enfatiza que si bien el respaldo traído por el despacho y el expuesto por el apelante para arribar a la conclusión que se deja expuesta, descansa en buena parte sobre disquisiciones desarrolladas frente a sociedades comerciales, y el

CONJUNTO CAMPESTRE ALTAMONTE no lo es, como claramente se desprende del contenido de los artículos 17 de su reglamento de propiedad horizontal en concordancia con el 33 de la Ley 675/01 (que denominan a las personas jurídicas constituidas en propiedad horizontal, como de orden civil y sin ánimo de lucro), nada impide que *mutatis mutandis* se prediquen aplicables al caso que se resuelve, pues además de recaer sobre situaciones fácticamente asimilables y sin obstáculo alguno para su comparación desde la óptica constitucional (v.gr. con invocación del principio de igualdad, artículo 13, Estatuto Superior), la figura de la inexistencia como se extrae de los precedentes jurisprudenciales extractados por el despacho párrafos arriba, extiende sus efectos a toda clase de actos jurídicos, máxime si como aquí lo sostiene la demandante, sólo tuvo conocimiento de la “*supuesta*” existencia del acta mucho tiempo después, obviamente, anota este despacho, transcurrido ya el interregno legal previsto para el oportuno ejercicio de la acción judicial contemplada en el artículo 382 del C.G.P.

No encuentra el despacho motivo alguno para dejar de acudir a esos soportes argumentativos, atendida meramente la índole de actos que en ellos se examinan, es decir, comerciales, pues el que un acto regulado no por el Código de Comercio sino por la multicitada Ley 675/01 y el reglamento de propiedad horizontal del concernido conjunto campestre, sea el destinatario de la atribución de inexistencia, no descarta *per se* que las justificaciones sobre las que se colige que la demanda de inexistencia del acto de una sociedad mercantil no está sometida al término de caducidad de dos meses, devengan predicables de la que se promueve contra el también acto pero de una asamblea general sometida al régimen de propiedad horizontal.

Agréguese a lo expuesto, consonando con la censura, que para el arribo a la conclusión que se deja advertida, acude como refuerzo hermenéutico el principio *pro homine o pro persona*, decantado por la jurisprudencia constitucional en el contexto que se señala en la demanda y el recurso vertical; así surge, entre muchos otros del siguiente precedente en sede de control constitucional:

“(…) El Estado colombiano, a través de los jueces y demás asociados, por estar fundado en el respeto de la dignidad humana (artículo 1º de la Constitución) y tener como fines garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes (artículo 2º), tiene la obligación de preferir, cuando existan dos interpretaciones posibles de una disposición, la que más favorezca la dignidad humana. Esta obligación se ha denominado por la doctrina y la jurisprudencia “principio de interpretación pro homine” o “pro persona”. A este principio se ha referido esta Corporación en los siguientes términos: “El principio de interpretación <pro homine>, impone aquella interpretación

de las normas jurídicas que sea más favorable al hombre y sus derechos, esto es, la prevalencia de aquella interpretación que propenda por el respeto de la dignidad humana y consecuentemente por la protección, garantía y promoción de los derechos humanos y de los derechos fundamentales consagrados a nivel constitucional”.

*Éste es entonces un criterio de interpretación que se fundamenta en las obligaciones contenidas en los artículos 1° y 2° de la Constitución antes citados y en el artículo 93, según el cual los derechos y deberes contenidos en la Constitución se deben interpretar de conformidad con los tratados sobre derechos humanos ratificados por Colombia. En lo que tiene que ver con los derechos, los mencionados criterios hermenéuticos se estipulan en el artículo 5° del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el artículo 29 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. **Adicionalmente, se debe afirmar que estos criterios configuran parámetro de constitucionalidad, pues impiden que de una norma se desprendan interpretaciones restrictivas de los derechos fundamentales.** El principio pro persona, impone que “sin excepción, entre dos o más posibles análisis de una situación, **se prefiera [aquella] que resulte más garantista o que permita la aplicación de forma más amplia del derecho fundamental** (...)”⁹. (Resaltos ajenos al texto original).*

La jurisprudencia civil por su parte, anota:

*“(...) Ese silencio del estatuto especial, además, no puede entenderse como un impedimento para ejercer esa facultad, **pues ello implicaría optar por la exégesis menos verosímil y más restrictiva del derecho fundamental** al debido proceso de las partes, **contrariando así el principio pro persona**, «que informa todo el derecho de los derechos humanos, [y] en virtud del cual se debe acudir a la norma más amplia, o a la interpretación más extensiva, cuando se trata de reconocer derechos protegidos e, **inversamente, a la norma o a la interpretación más restringida cuando se trata de establecer restricciones permanentes al ejercicio de los derechos o su suspensión extraordinaria**»¹⁰. (...)”¹¹. (Negrillas con subrayas ajenas al texto original. Sólo negrillas, propias del mismo).*

Y, del principio *pro actione*, también evocado en la censura, tiene decantado la jurisprudencia constitucional:

*“(...) 11. Uno de los criterios para definir si un cargo cuyo análisis se encuentra a consideración de la Sala Plena debe dar lugar a un pronunciamiento de fondo es el **principio pro actione**. Según ha señalado la jurisprudencia refiriéndose a su contenido “**el rigor en el juicio que aplica la Corte al examinar la demanda no puede convertirse en un método de apreciación tan estricto que haga nugatorio el derecho reconocido al actor y que la duda habrá de interpretarse a favor del demandante, es decir, admitiendo la demanda y fallando de fondo**”^[35]. (...)”.*

12. El empleo del referido principio no habilita a la Corte para corregir o aclarar equívocos, aspectos confusos o ambigüedades que surjan de las demandas^[37]. Ha dicho la jurisprudencia que su aplicación “no puede llevar a que se declare la exequibilidad ante una demanda que no presente suficientes argumentos, cerrando

⁹ Corte Constitucional. Sentencia C-438/13.

¹⁰ PINTO, Mónica. “El principio pro homine. Criterios de hermenéutica y pautas para la regulación de los derechos humanos”, en ABREGÚ, Martín. y COURTIS, Christian. (Comp.), *La aplicación de los tratados de derechos humanos por los tribunales locales*. Ed. CELS, Buenos Aires. 1997, p. 163. En el mismo sentido, CC, C-438 de 2013.

¹¹ Sc4658-2020, noviembre 30. Rad. 23001-31-03-002-2016-00418-01. M. P. LUIS ALONSO RICO PUERTA

*la puerta para que otro ciudadano presente una acción que sí cumpla con las condiciones para revisarla”^[38]. **No es posible sustituir al demandante como si se tratara de un control de oficio** y, en esa medida, la aplicación del principio exige la existencia **de un núcleo argumentativo básico y preciso**, aunque existan algunas reservas o inquietudes. Dicho de otro modo, la Corte “no puede llegar al extremo de suplantar al actor en la formulación de los cargos, ni de determinar por sí misma (...) el concepto de la violación de las normas que ante ella se acusan como infringidas, pues ésta es una carga mínima que se le impone al ciudadano para hacer uso de su derecho político a ejercer la acción de inconstitucionalidad”^[39]. (...)”¹². (Negrillas con subrayas ajenas al texto original. Sólo negrillas, hacen parte del mismo).*

Para el caso, esa dualidad de opciones hermenéuticas surge como quedó decantado, de la alternativa escogida por la *a quo* (sin fundamentación alguna distinta a la de su apreciación del tenor literal del artículo 382 del C.G.P.), frente a la planteada por la demandante por conducto de su apoderado tanto en la demanda como en la alzada, respaldada en argumentación que connota interpretación plausible a la luz del ordenamiento constitucional (desde su preámbulo, C.N.) y legal, tal cual se ha concretado en precedentes párrafos.

Sin dificultad emerge que de las dos, la que consulta en su esencia el derecho fundamental al libre acceso a la justicia¹³ de la actora, es la segunda¹⁴ y sin que sus alcances impliquen detrimento de derechos ajenos, como que permitiéndole ese acceso al trámite procesal que implora es de su cargo acreditar los supuestos fácticos y jurídico procesales probatorios sobre los que descansa su argumentación, en torno de la inexistencia de la pluricitada acta 07 de octubre 13/19 en los términos que la pregona en procura de su declaración judicial.

En ese orden de ideas, no resulta acorde con la pretensión de la accionante dirigida al acta de marras, la determinación impugnada al ser rechazada la demanda por apreciarse caducada la acción de impugnación, en tanto y cuanto no se reclama su anulación sino la declaratoria de inexistencia, razón por la cual habrá de revocarse la misma para que en su lugar se disponga la admisión de la demanda, destacándose por el despacho que la presente decisión agota su alcance exclusivamente en esa disposición, pues la incursión al espacio que se apreció

¹² C-292/19. Para el mismo propósito, A131-04: “(...) *El principio pro actione, según el cual, en casos de **duda razonable** sobre la procedencia de un recurso de defensa judicial **debe dársele prioridad a aquella interpretación que permita reconocer su prosperidad***. (...)”. (Resaltos ajenos al texto original).

¹³ Art. 229, C. P.

¹⁴ Y ante la duda razonable de su viabilidad, con sustento en el principio *pro actione*, como acaba de indicarse, “*debe dársele prioridad a aquella interpretación que permita reconocer su prosperidad*”, sin que, de otro lado, se trate de que el despacho corrija o aclare equívocos, aspectos confusos o ambigüedades que surjan de la demanda.

Radicado: 54-518-31-12-001 2021-00009-02
Proceso: VERBAL
Demandante: MARIA VICTORIA BUITRAGO VALENCIA
Demandado: CONJUNTO CAMPESTRE ALTAMONTE

necesario en la distinción entre las instituciones jurídico procesales de la nulidad y la inexistencia, fue ineludible en el propósito de concretar si de cara a esa específica petición podía o no predicarse que puede enmarcarse dentro del concepto de inexistencia y no de nulidad, única y exclusivamente para determinar si el rechazo de la demanda por el motivo que originó la impugnación, resulta o no ajustado a derecho.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PAMPLONA,**

R E S U E L V E:

PRIMERO: REVOCAR la decisión emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pamplona el día 1 de febrero de 2021 en lo que fue objeto de impugnación, y en consecuencia **ORDENAR** que en su lugar se admita la demanda en lo que a ese tópico concierne, dentro de los precisos términos expuestos en la parte motiva de la presente determinación.

SEGUNDO: En firme la misma, **devuélvase** la actuación al despacho de origen para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAIME RAÚL ALVARADO PACHECO
Magistrado Sustanciador