

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio

Sala 2ª de Decisión Civil Familia



Magistrada Ponente

Claudia Patricia Navarrete Palomares

Villavicencio, 26 de abril de 2024

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de 25 de abril de 2024. Acta 46)

Proceso: Impugnación actas asamblea

Referencia: Apelación sentencia

Radicado: [500013153001 2022 00111 01](#)

Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH

Demandados: Nelly María Guayacán, Mauricio Garzón Granada, Olga Lucía Soto Salazar, Fernando Bolívar Correa, Jaime Correa Bolívar, Luz Amparo Mancilla Castillo, Ángel Orlando Rucinque, Helbert Hernando Ilaya Garzón, Patricia Méndez, Blanca Núñez de Báez, Miguel Ángel Báez Núñez, Sara Castaño Núñez, Rubiela Rojas Fajardo, S3A Group SAS, Fabio Ospina Grosso y Lina Mabel Otero Parra.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por el demandante Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH frente a la sentencia anticipada proferida el 4 de octubre de 2023, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio, dentro del proceso de impugnación de actas de asamblea formulado contra Nelly María Guayacán, Mauricio Garzón Granada, Olga Lucía Soto Salazar, Fernando Bolívar Correa, Jaime Correa Bolívar, Luz Amparo Mancilla Castillo, Ángel Orlando Rucinque, Helbert Hernando Ilaya Garzón, Patricia Méndez, Blanca Núñez de Báez, Miguel Ángel Báez Núñez, Sara Castaño Ñule, Rubiela Rojas Fajardo, S3A Group SAS, Fabio Ospina Grosso y Lina Mabel Otero Parra.

Antecedentes

1. Las pretensiones

Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales solicitó lo siguiente:

1.1. Declarar que las decisiones adoptadas en asamblea «de segunda convocatoria» extraordinaria de 1 de marzo de 2022 trasgrede la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 843 de 17

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH
Demandada: Nelly María Guayacán y otros
Decisión: Confirma

de marzo de 2010, de la Notaría 42 del Círculo de Bogotá.

1.2. Declarar la nulidad de las decisiones adoptadas en acta de la segunda convocatoria de la asamblea extraordinaria de 1 de marzo de 2022 y, de consiguiente, sin valor ni efecto las disposiciones del consejo de administración elegido en el acta de la controvertida asamblea.

1.3. Declarar sin valor ni efecto las determinaciones tomadas y negocios jurídicos celebrados por Jhon Jimmy Rojas, como representante de la propiedad horizontal, tras la elección que hiciera el consejo de administración elegido en el acta de segunda convocatoria.

2. El sustento factual se compendia en los siguientes hechos:

2.1. El 1 de marzo de 2022, mediante plataforma Zoom – Sistema de Votación plataforma virtual GOPH, se realizó asamblea extraordinaria, convocada por la señora Sandra Duarte y otros copropietarios del conjunto cerrado. La citación se realizó por mensaje de datos, desde la dirección pormicomunidadcasadecampo@gmail.com.

2.2. Respecto del cuórum del encuentro, se dejó constancia que era de 24.84%, el cual era válido para deliberar y decidir por ser la segunda convocatoria de asamblea extraordinaria.

2.3. Las decisiones adoptadas en la asamblea extraordinaria estaban revestidas de ilegalidad al no preverse en el ordenamiento o en disposición especial la reunión de segunda convocatoria para ese tipo de encuentro; aunado a que no se contaba con cuórum para decidir, al haber asistido solo el 26.7957% de propietarios.

2.4. El acta de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria no fue puesta en conocimiento de la copropiedad.

2.5. En la asamblea extraordinaria se nombró un nuevo consejo temporal compuesto por los señores Angela Burgos, Nelly Guayacán, Sandra Duarte, Gloria Saiz, Luis Restrepo, Jimmy Márquez, Fernando Bolívar, Hernán Nuñez, Helbert Olaya y Edgar Jara. El señor Jimmy Márquez, además, fue reconocido como presidente temporal.

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH
Demandada: Nelly María Guayacán y otros
Decisión: Confirma

2.6. El nuevo consejo temporal, el 4 de marzo de 2022, informa a Empresa de Seguridad Nápoles que se cancela el contrato de servicios con Gestiones Innovadoras SAS, por lo que le solicita restringir el ingreso de los funcionarios de esa sociedad, según el acta de 2 de marzo de 2022, de reunión de consejo de administración.

2.7. La asamblea general de copropietarios fue celebrada el 5 de marzo de 2022, citada por la representante legal Gestiones Innovadoras SAS. En tal encuentro se eligió a nuevo consejo de administración de copropietarios.

2.8. En certificado de 15 de marzo de 2022, emitido por la Secretaría de Gobierno Municipal de Restrepo – Meta, se señala que Jhon Jimmy Márquez Rojas ostenta la calidad de representante legal temporal, lo cual no se informa en la reunión de 5 de marzo; aunado a que ello, era incongruente con el acta de 2 de marzo de 2022, en que se deja constancia del nombramiento de este como presidente del consejo de administración¹.

3. La defensa

Nelly María Guayacán, Rubiela Rojas Fajardo, Lina Mabel Otero Parra y S3A Group SAS contestaron la demanda de forma extemporánea. Por su parte, los restantes convocados guardaron silencio durante el término de traslado².

4. Sentencia apelada

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio, de forma anticipada, dirimió la instancia. Verificó que a la parte pasiva no le asistía legitimación en la causa para enfrentar las pretensiones, en tanto que la acción podía iniciarse, de manera exclusiva, en contra de la persona jurídica que emitió la decisión impugnada y no frente a los copropietarios que participaron en la reunión extraordinaria³. Ello no implicaba un posible conflicto de intereses, pues de demandar la administradora, la persona jurídica podría representarse por el presidente de otro órgano social.

5. Apelación de sentencia

La parte actora solicitó revocar la sentencia apelada, por considerar que el juzgado de primera instancia incurría en los defectos sustantivo y procedimental, al

¹ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivos digitales 01 y 05.

² 01PrimerInstancia, C01Principal, archivos digitales 27, 35 y 36.

³ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital 46.

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH
Demandada: Nelly María Guayacán y otros
Decisión: Confirma

desbordar el ordenamiento jurídico y exceder en formalidades. Adujo que se había aplicado de forma ofusca el derecho procesal, en abandono del rol de garante de la norma sustancial, lo que produjo una decisión desproporcionada e incompatible con el ordenamiento jurídico.

5.1. Indicó que le asistía legitimación en la causa a la propiedad horizontal, en tanto que la ley le facultaba al administrador y representante legal para demandar o excepcionar. En el presente asunto, el interés que le asistía a la persona jurídica era como parte activa, para controvertir las decisiones adoptadas en asamblea extraordinaria.

Precisó que la razón de convocar a un número plural de copropietarios se debió a que estos celebraron la asamblea de manera ilegal; posibilidad que no se debía limitar. Señaló que no se podía aplicar la analogía traída a colación en la sentencia impugnada, pues la entidad no podría representarse por el presidente del consejo de administración en tanto que este no estuvo presente en la asamblea impugnada y hacía parte de los testigos del extremo actor. Consideró que la facultad especial otorgada a tal organismo era «tacita», dirigida a suscribir el contrato de vinculación del administrador. En el reglamento no estaba contemplada la suplantación.

Agregó que la representación legal no era una cuestión que reconocer a gusto propio; sí estaba sujeta a un trámite reglamentario, delegado al Consejo de Administración, por lo que consideraba improcedente que el presidente de la asamblea de copropietarios, en un posible conflicto de intereses, pudiera representar a la persona jurídica. Para el caso, la legitimación por pasiva se estructuraba por las personas que debían responder frente al acto demandado, como lo era la pluralidad de sujetos que convocó a la rebatida reunión.

5.2. Se tildó la decisión de incongruente, en tanto que no era procedente demandar al presidente de la asamblea, ya que nunca fue puesta en conocimiento de la copropiedad el acta de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria. En ese sentido, la disposición judicial no guardaba coherencia con los hechos y pretensiones⁴.

6. Sustentación

⁴ 01PrimeraInstancia, C01Principal, archivo digital 47.

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH
Demandada: Nelly María Guayacán y otros
Decisión: Confirma

La propiedad horizontal reiteró los argumentos expuestos ante estrado judicial de instancia⁵.

Consideraciones

1. La competencia de esta Sala se ciñe al estudio de los concretos reproches indicados por la parte demandada ante la primera instancia, en cumplimiento de la pretensión que regulan los artículos 320 y 328 del C. G. del P. Para tal fin, se determinará si le asiste legitimación en la causa por pasiva a los copropietarios que convocaron y participaron en la asamblea extraordinaria de 1 de marzo de 2022.

2. En la medida que se cumplan las formalidades de la convocatoria, cuórum y mayorías, permanecerán en el tiempo las decisiones adoptadas por los órganos directivos de la copropiedad. En caso contrario, su eficacia podrá ser impugnada, en los términos del artículo 49 de la Ley 675, que permite acudir a esa vía «[...] cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal». Su desarrollo se encuentra en el precepto 382 del C. G. del P. que autoriza la discusión de las decisiones o actos de asambleas y de cualquier otro órgano directivo de las personas jurídicas de derecho privado como garantía de los derechos democráticos que les asiste a las minorías.

Para que proceda el análisis de legalidad de la determinación alcanzada por el órgano colegiado, es necesario que se cumpla una serie de requisitos formales, de verificación forzosa por parte del operador judicial, como los siguientes:

2.1. Temporalidad. La acción deberá interponerse dentro del término preclusivo de «dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo». En caso de que la determinación requiera registro, el lapso se contabilizará «desde la fecha de la inscripción», según lo establece el inciso primero, artículo 382 del C. G. del P.

2.2. Legitimación por activa. Según el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, «[e]l administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados» son los sujetos interesados en impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios.

⁵ 02SegundaInstancia, C02ApelaciónSentencia, archivo digital 07.

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH
Demandada: Nelly María Guayacán y otros
Decisión: Confirma

2.3. Legitimación por pasiva. Siempre será la propiedad horizontal el sujeto pasivo, en tanto que el citado precepto 382 establece que «[l]a demanda de impugnación de actos o decisiones de asamblea [...] deberá dirigirse contra la entidad». Está proscrito cualquier posibilidad de promover la acción en contra de los copropietarios, administrador, consejo de administración o revisor fiscal. Es más, la doctrina, al referirse a las decisiones adoptadas por los órganos de las sociedades de derecho privado, establece que ni siquiera puede dirigirse «contra quienes votaron afirmativamente la decisión»⁶.

3. Frente a la legitimación, es uno de los presupuestos de la acción y, de consiguiente, un aspecto de estudio forzoso, incluso de oficio, por parte del operador judicial, conforme lo establece la jurisprudencia, al ser una «condición de la acción» que determina el éxito de esta. En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia expresa que «[l]a legitimación en la causa que deben ostentar las partes, constituye uno de los elementos necesarios para la prosperidad de las pretensiones». Así mismo, acogiendo el concepto de Chiovenda, enseña que «(...) “la legitimatio ad causam consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la *persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva)*”. (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)»⁷.

En ese entendido, para abrir paso a las pretensiones en la sentencia, es forzoso, «entre otros requisitos, que se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado». El órgano de cierre aclara que se trata de una cuestión propia del derecho sustancial y no del derecho procesal. Debido a ello, «su ausencia no constituye impedimento para desatar en el fondo el litigio sino motivo para decidirlo en forma adversa al actor. Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor»⁸.

4. Caso concreto

⁶ NARVÁEZ, J. Teoría general de las sociedades. Octava edición. Pág. 386.

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Gaceta Judicial CXXXVIII, 364 de 1965, citada en sentencia S-094 de 1995. M.P. Nicolás Bechara Simancas.

⁸ Ídem.

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH
Demandada: Nelly María Guayacán y otros
Decisión: Confirma

Se corrobora en el asunto en estudio que no confluye uno de los elementos necesarios para la prosperidad de las pretensiones, como lo es la legitimación en la causa por pasiva, en tanto que no se dirigió la demanda en contra de la entidad que adoptó las disposiciones en asamblea, como lo es el Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH. Así las cosas, se resolverá de manera negativa el problema jurídico planteado y, como secuela, se confirmará el fallo apelado.

4.1. Aun cuando sea la administradora de la copropiedad quien tenga el interés directo en controvertir las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria, tal circunstancia carece de efectos para alterar o derogar el contenido del precepto 382 del C. G. del P. que impone dirigir la acción en contra de la entidad, esto es, del conjunto. En el eventual caso que la administradora demande, corresponde adoptar las medidas del caso para garantizar el derecho de defensa y contradicción de la persona jurídica, para lo cual se impone estudiar quién representará al ente moral en la contienda judicial y, de ser el caso, adoptar el régimen aplicable, aun por vía de analogía. En ese sentido, aun si es la representante legal quien demanda, ello no habilita para que el extremo pasivo se integre por los copropietarios que participaron en el encuentro impugnado.

4.2. De otra parte, el citado precepto 49 de la Ley 675 de 2001 no autoriza, de forma directa, a la persona jurídica para que rebata sus propios actos o decisiones, pues como se indicó líneas atrás, el interés le asiste es al revisor fiscal, propietarios y administrador. Sea la oportunidad para destacar también que la norma, al establecer «administrador», no se refiere al sujeto moral, sino a la persona que la representa. Resulta entonces armónico el ordenamiento al no prever, de forma concomitante, que la propiedad horizontal pueda intervenir en la contienda en calidad de demandante y, a su vez, de demandada. En otras palabras, como la copropiedad únicamente puede participar como accionada, el sistema normativo dilucida cuáles son los sujetos que, individualmente considerados, podrán promover el estudio de legalidad de los actos o decisiones.

A partir de tales fragmentos, se concluye que la disposición permite promover la impugnación, únicamente, en contra de «personas jurídicas de derecho privado», cuyo órgano directivo hubiese adoptado el acto o decisión impugnada. La claridad de la norma impide realizar interpretaciones, por restricción expresa del precepto 27 del C. C. en que señala cómo «[c]uando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu».

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH
Demandada: Nelly María Guayacán y otros
Decisión: Confirma

3.3. No es posible respaldar los argumentos esbozados por la recurrente para justificar la acción en contra de los copropietarios. Para ello es necesario destacar que un «conjunto» que se somete al régimen de propiedad horizontal por escritura pública «surge la persona jurídica a que se refiere la ley», según el precepto 4 de la Ley 675 de 2001. Por su parte, el canon 633 del C. C. establece que «[s]e llama persona jurídica, una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles, y de ser representada jurídica y extrajudicialmente». En ese sentido, otorgada la capacidad jurídica, el ente moral se distingue de sus asociados o del fundador, conforme lo establece el precepto 637 del C. C. Para el caso, la propiedad horizontal se diferencia de sus copropietarios.

Bajo esas premisas, las decisiones adoptadas el 1 de marzo de 2022, fue por la persona jurídica mediante su órgano de dirección, como lo es la asamblea general de propietarios, cuya naturaleza y funciones define el artículo 38 de la citada Ley 675. Es a ese ente jurídico al que le asiste interés para enfrentar las pretensiones dirigidas a controvertir la legalidad de las determinaciones adoptadas en reunión extraordinaria, en tanto que la discusión gira en torno a las disposiciones que la misma tomó; reitérese, el máximo cuerpo decisorio es parte misma de la propiedad horizontal. Entonces, en el eventual caso de accederse a las pretensiones, lo será contra los actos de la persona jurídica y, de consiguiente, será a quien corresponda acatar el fallo judicial.

En suma, solo se encuentra legitimada por pasiva la copropiedad, ya que es su conducta la estudiada, en tanto que son sus decisiones las que se tildan de ilegales y contra las cuales se dirigen las pretensiones de invalidez planteadas. De forma que, además de desatenderse el ordenamiento, sería vana cualquier providencia emitida en frente a los propietarios de bienes privados individualmente considerados, en tanto que de estos no provino la controvertida decisión, al distinguirse del órgano social (asamblea general) y de la persona jurídica.

5. La sentencia apelada no desatiende el ordenamiento jurídico, según lo explicado. La negativa de las pretensiones es una conclusión que se justifica en las citadas disposiciones, por lo que es impropio tildarla de desproporcionada o incompatible. El juzgado de primero instancia no impone una formalidad diferente a las establecidas en el ordenamiento, como lo es dirigir la demanda de impugnación de actas en contra de la persona jurídica de derecho privado que la emitido, ante la

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH
Demandada: Nelly María Guayacán y otros
Decisión: Confirma

imposibilidad de atribuir a los copropietarios demandados los actos tachados de ilegales. Constituiría un quebranto al ordenamiento jurídico acoger argumentos que desconozcan de manera injustificada el precepto 382 del C. G. del P. así como la institución de la personalidad jurídica.

5.1. Tampoco es incongruente la conclusión, por cuanto no se le impuso a la parte demandar al presidente de la asamblea. Llanamente, se estableció que era el Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH el llamado a integrar, de forma exclusiva, la parte pasiva. Criterio acogido por esta Corporación, según lo indicado en el numeral que antecede.

6. Se confirmará la sentencia apelada y, atendiendo los lineamientos del numeral 1, artículo 365 del C. G. del P. se condenará en costas a la parte demandante.

Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala 2ª de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve:

Primero. Confirmar la sentencia anticipada proferida el 4 de octubre de 2023, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio.

Segundo. Condenar en costas en esta instancia la parte demandante. Tásense por la secretaría del juzgado de primer grado e inclúyase como agencias en derecho de esta instancia **\$2.600.000.**

Tercero. Autorizar la devolución del expediente al juzgado de origen.

Notifíquese



Claudia Patricia Navarrete Palomares

Magistrada

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: Conjunto Cerrado Casa de Campo Llanos Orientales PH
Demandada: Nelly María Guayacán y otros
Decisión: Confirma

(con usencia justificada)

Hoover Ramos Salas

Magistrado

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be the name of the signatory.

César Augusto Brausín Arévalo

Magistrado