

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Bogotá, D.C., dos (2) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Ref: Verbal de Alba Yolanda Gómez Revollo, Hernán Francisco Hernández y la Sociedad Grupo Tovar Romero S.A.S.- c/. Condominio Campestre El Peñón de Girardot. Exp. 25307-31-03-001-2020-00070-02.

Decídese la solicitud de nulidad formulada por Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila, con fundamento en el numeral 8° del artículo 133 del código general del proceso dentro del presente asunto, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

Apelada por el demandado la sentencia de 16 de diciembre del año anterior dictada por el juzgado primero civil del circuito de Girardot que declaró la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios por derecho propio realizada el 6 de julio de 2020 en el Condominio Campestre El Peñón, comparecieron al trámite Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila, solicitando que se declare la nulidad del proceso, sobre la base de que no se les notificó de éste a pesar de haber actuado como propietarios asistentes en la asamblea y como miembros del consejo de administración, desconociendo así sus derechos del debido proceso, defensa y a elegir y ser elegidos, motivo suficiente para desdecir de la validez del trámite, pues la forma de integrar el litisconsorcio necesario era convocando a los condóminos participantes de la asamblea.

La coadyuvante de los demandantes se opuso a la prosperidad de la nulidad alegando, en síntesis, que la narración de los hechos que se haga en relación con la demanda, no es óbice para demandar a todos los assembleístas cuando se impugna un acta de asamblea, pues para ello la ley prevé que las personas jurídicas tienen un representante legal para esos efectos.

Consideraciones

Ciertamente, al tenor de lo dispuesto en el numeral 8° del precepto 133 del estatuto procesal vigente, el proceso es nulo cuando “*no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.*”, causal de ineficacia que no tiene otro propósito que reparar la injusticia que implica adelantar un proceso a espaldas de quien ha debido brindársele la oportunidad, bien sea mediante notificación o emplazamiento, de ejercer el derecho de defensa, o cuando menos de ser oído.

Claro, esa declaración solo tiene cabida cuando el juzgador haya pasado por alto esa omisión del demandante al admitir a trámite la demanda, que hacer en que, se sabe, habrá de tomar las medidas que para garantizar que el litigio se trabe entre todos los que deben estar en él “[c]uando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, no fuere posible resolver de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos”, control que a voces del artículo 61 del estatuto procesal citado, debe el juzgador adelantar de modo insoslayable, pues, de acuerdo con doctrina decantada, tal omisión

conduce a la nulidad del litigio (Cas. Civ. Auto de 6 de octubre de 1999).

Mas, aun cuando ello es así, no encuentra el Tribunal la razón en este caso para predicar la existencia de un litisconsorcio de ese tipo, es decir, de carácter necesario, pues esa institución, ya se sabe, está dada por la necesidad de que al litigio concurren aquellos a quienes correspondería postular las pretensiones o contradecirlas, es decir, las personas que estarían cobijadas por los efectos de la sentencia, pues nadie pondría en duda que en esas condiciones la cuestión litigiosa debe resolverse de manera uniforme para todos éstas, lo que de suyo está diciendo que *“en los casos donde no es posible escindir la relación material que se controvierte, ‘la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas’ las personas que la integran, so pena de nulidad procesal, declarable inclusive en segunda instancia a partir de la sentencia apelada, que permita abrir paso a la convocatoria de quienes aún faltan en el proceso y brindarles la posibilidad, en primera instancia, de ejercitar el legítimo derecho de defensa, como así lo explicó la Sala en sentencia No. 068 de 6 de octubre de 1999”* (Sublíneas ajenas al texto – Cas. Civ. Sent. de 16 de diciembre de 2004, exp. C-7929).

La cuestión, empero, es que aquí esa relación de dependencia no se da, toda vez que la jurisdicción del Estado puede definir si las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de propiedad horizontal, entre quienes se hallan presentes en el proceso como demandantes y demandado.

Es que no ha de olvidarse que a voces del artículo 4° de la ley 675 de 2001, cuando un *“edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos”* y se realiza la correspondiente *“inscripción, surge la persona jurídica a*

que se refiere esta ley”, en cuyo evento, dice el precepto 50 de la citada ley, la *“representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias”*, de ahí que entre las funciones que legalmente le asisten al administrador se cuenta la de *“[r]epresentar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija”* (numeral 10° del artículo 51 ejúsdem), cual lo disponen también los artículos 85 y 86 del reglamento de propiedad horizontal, donde se deja por sentado que el *“administrador es el mandatario de todos los copropietarios y único representante legal de la persona jurídica denominada Condominio Campestre El Peñón”* (archivo 25.1 del cuaderno principal), algo suficientemente demostrativo de que para el cabal desenvolvimiento del proceso, a quien debía convocarse al proceso, y así se hizo, era a la persona que de acuerdo con el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica ostentaba la calidad de administrador, y no a todos los propietarios de las unidades privadas, independientemente de que hayan o no participado en la correspondiente asamblea cuya nulidad se pretende, motivo suficiente para considerar que ninguna irregularidad en el trámite puede predicarse, especialmente cuando, ya se sabe, existiendo dos posibilidades de cara a la existencia del proceso, la que debe primar tiene que ser, al abrigo de cualquier duda, la de su conservación.

Colofón de lo anterior, la solicitud de nulidad habrá, pues, de denegarse, con la condigna imposición en costas como lo autoriza el numeral 1° del precepto 365 del código general del proceso.

II.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, resuelve, declarar infundada la causal de nulidad propuesta por Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila, teniendo en cuenta para ello las razones anotadas en la parte motiva de esta decisión.

Costas a cargo de los solicitantes; liquídense por la secretaría del a-quo, incluyendo la suma de \$350.000 por concepto de agencias en derecho.

Oportunamente, vuelva el proceso al Despacho para lo pertinente.

Notifíquese y cúmplase,

Germán Octavio Rodríguez Velásquez
(2)

Firmado Por:

**GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ
VELASQUEZ
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO
SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 004 CIVIL
- FAMILIA DE 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:

**cd1ef5698806d764b22981e22880bafa13cae4374a1d508df
79a48099200be3f**

Documento generado en 02/07/2021 02:39:34
PM

**Valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>