

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



Proyecto discutido y aprobado según Acta No. 28A
(9 de septiembre de 2021)

Asunto:

Impugnación de actos de asamblea de Hernán Francisco Hernández, Alba Yolanda Gómez Revollo y otros contra Condominio Campestre El Peñón

Exp. 2020-00070-02

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO A TRATAR

Se resuelve el recurso de súplica interpuesto por la parte demandante en contra de la decisión 2 de julio de 2021, por medio de la cual, el Magistrado Ponente Germán Octavio Rodríguez Velásquez declaró infundada la causal de nulidad propuesta por Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila.

ANTECEDENTES

Encontrándose el proceso para resolver la segunda instancia, el 4 de febrero de 2021, los señores Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila con fundamento en el numeral 8º del artículo 133 del C.G.P., solicitaron la nulidad del proceso por no haber sido notificados del proceso, a pesar de ser propietarios asistentes en la asamblea y *“miembros del Consejo de Administración”*, desconociendo así sus derechos al debido proceso, defensa

y a elegir y ser elegido, luego así las cosas, no quedó debidamente integrado el litisconsorcio necesario.

Surtido el traslado correspondiente, el Magistrado Germán Octavio Rodríguez Velásquez el 2 de julio del año en curso, declaró infundada la causal de nulidad propuesta por Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila, porque *“a voces del artículo 4º 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 10º 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”, por lo que no se configuró la causal de nulidad alegada.

Determinación que fue atacada por Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila mediante recurso de súplica y en subsidio reposición, argumentando que la sentencia proferida el 16 de diciembre de 2020 *“endilga responsabilidad a los 21 condóminos por su participación en la realización de la asamblea general de copropietarios por derecho propio realizada en julio 6 del 2020... la integración a la litis debió hacerse a las 21 personas discriminadas en la lista de asistentes como copropietarios a la asamblea general, ya que se refiere directamente a ellos y su responsabilidad personal y no como una responsabilidad atribuible a la persona jurídica propiedad horizontal, por tanto no es el representante legal del condominio quien podía actuar en nombre y representación legal del condominio, quien podía actuar en nombre y representación de ellos”, además de ello “no se llamó tampoco a los miembros del consejo de administración, ya que como se observa existe una segunda pretensión en el escrito demandada, en donde se impugnó y se pidió la nulidad de las actas de del Consejo de Administración 552 del 7 de julio de 2020 y 553, accediendo el juez a esa pretensión sin haberlos llamado a defender sus actuaciones en esta segunda pretensión, lo procedente era haber sido llamarlos, notificados e integrados al contradictorio, ya que el consejo de administración es un órgano autónomo que está conformado por 14 integrantes (7 principales y 7 suplentes)”, solicitando, se revoque el auto proferido el 2 de*

julio de 2021 y en su lugar se conforme el litisconsorcio necesario con los 21 propietarios.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

El artículo 331 del C.G.P., dice que, *“El recurso de súplica procede contra los autos que por su naturaleza serían apelables, dictados por el magistrado sustanciador en el curso de la segunda o única instancia, o durante el trámite de la apelación de un auto...”*.

Tratándose de acción donde el extremo demandado se constituya por pluralidad de personas -jurídicas y naturales- y su resolución sea uniforme, debemos recordar que *“la sentencia de mérito no puede producirse si no se ha convocado a todas las personas que fueron parte del mismo”*¹; de ahí que el artículo 61 del C.G.P. prescribe, que *“cuando el proceso verses sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todos; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio... el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, **mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia...**”,* de lo contrario, se estaría emitiendo un fallo ineficaz, amén de resultar producido en un proceso afectado de nulidad.

Así las cosas, al volver la mirada a la providencia suplicada, donde, el

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación civil, 8 de agosto de 2001 exp. 5814

Magistrado Ponente declaró infundada la nulidad planteada por Wilson Torres Ladino y Édgar Álvarez Ávila, da cuenta que aquí no era necesario la conformación del litisconsorte necesario, por cuanto, esta figura como su nombre lo insinúa, significa que es imperiosa la presencia en el proceso de todas las personas que intervinieron en el acto jurídico material que da origen al proceso judicial, o también cuando por cuando expresa disposición legal la demanda debe estar dirigida contra determinadas personas que la norma expresamente indica.

Recuérdese, que el proceso de impugnación de actos, es un proceso declarativo verbal, estatuido como regla general para la impugnación de todos ²*“los actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado”*; de donde, la legitimación en la causa por activa está en cabeza de los asociados o disidentes, mientras la pasiva esta soportada en la entidad como persona jurídica, que para el presente asunto recae en el administrador, quien según lo señala el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 numeral 10 tiene como función, *“representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija”*, siendo enfatizado en los artículos 85 y 86 del reglamento de propiedad horizontal, donde se deja por sentado que el ³*“administrador es el mandatario de todos los copropietarios y único representante legal de la persona jurídica denominada Condominio Campestre El Peñón”*, por tanto, es el administrador que figure en el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica, quien ostenta tal calidad, mas no todos los propietarios de las unidades privadas, y fue así como se resolvió en el auto opugnado, lo que nos conduce a su

² Art. 382 del C.G.P.

³ archivo 25.1 del cuaderno principal

confirmación.

La Sala Dual de Decisión de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito de Cundinamarca.

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar el auto proferido el 2 de julio de 2021, por el Magistrado Ponente Germán Octavio Rodríguez Velásquez, en atención de los motivos consignados.

SEGUNDO: Ordenar que se devuelva el expediente, al despacho de origen.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



ORLANDO TELLO HERNANDEZ
Magistrado Ponente

Pablo I. Villate M.
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
Magistrado