

JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

Agotado el trámite de la instancia y sin que se observe causal de nulidad o irregularidad que afecte lo actuado, es del caso proferir el fallo de mérito en el sublite previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

1. ÁLVARO ANTONIO ZAMBRANO RODRÍGUEZ, LAUREANO GÓMEZ RADMÍREZ, ANGÉLIA NIETO SUSANA, JOSÉ MANUEL CALDERÓN, JUAN DE JESUS RAMÍREZ BARRAGÁN, JUAN BAUTISTA GONZÁLEZ NARVÁEZ y JESÚS ALFONSO GARCÍA, demandaron a la PROPIEDAD HORIZONTAL AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS representada legalmente por JESÚS ANTONIO MANCERA PARRADO, para que, como PRETENSIONES PRINCIPALES: **(i)** se declarara la NULIDAD ABSOLUTA de la Escritura Pública 7373 del 16 de diciembre de 2011 corrida en la Notaría 68 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la que se unifica, fusiona o reforman dos propiedades horizontales y se incluye el lote número 3 que no está afectado al régimen de propiedad horizontal, *"...por omisión de requisitos y carencia de formalidades que las leyes prescriben para el valor legal de fusionar y modificar reglamentos de propiedad horizontal, adicionar áreas y constituir una nueva PH, en consideración a la naturaleza de estos..."*, pues **(i)** se fusiona, unifica y reforma el CONJUNTO RESIDENCIAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – LOTE NÚMERO 1 (Escritura 500 del 21 de febrero de 1978 de la Notaria 1ª. del Círculo de Bogotá con matrícula inmobiliaria 50S-443089 en Mayor extensión); **(ii)** se fusiona, unifica y reforma el CONJUNTO RESIDENCIAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – LOTE NÚMERO 2 (Escritura 5007 del 17 de octubre de 1981 de la Notaria 1ª. del Círculo de Bogotá con matrícula inmobiliaria 50S-635800 en Mayor extensión); **(iii)** se fusiona y unifica el lote 3-zona comercial, el que resulta del saldo de los lotes 1 y 2, Escritura Pública 973 del 17 de marzo de 1962 de la Notaría 2ª. Del Círculo Notarial de Bogotá D.C., con folio de matrícula in mobiliaria 50S-427284.

Predios con los cuales se formó una nueva persona jurídica denominada AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante Escritura 7373 del 16 de diciembre de 2011 de la Notaría 68 del Círculo de Bogotá.

Nulidad absoluta por carencia de requisitos esenciales para la validez del acto escritural puesto que **(i)** hay inexistencia o

carencia de constitución de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – PROPIEDAD HORIZONTAL que fuera representada por el administrador FREDY HERNÁNDEZ COLORADO, quien suscribió la Escritura Pública 7373 objeto de la acción; **(ii)** inexistencia del certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, pues se suplió ilegalmente por las actas 008 y 008A, documento que solo surgió cuando se suscribió la Escritura; **(iii)** carencia de representación legal de las dos propiedades horizontales a saber: CONJUNTO RESIDENCIAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS LOTE 1 y, AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, pues no había persona alguna con capacidad jurídica para suscribir en sus nombres la Escritura 7373 citada; **(iv)** inexistencia de certificado de existencia y representación legal de las dos propiedades horizontales que se fusionarían a saber: CONJUNTO RESIDENCIAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS LOTE 1 y, AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS LOTE 2, por lo que no había ninguna persona con capacidad jurídica para suscribir en sus nombres la Escritura Pública 7373; **(v)** inexistencia de la propiedad horizontal sobre el lote 3 – zona comercial, dado que es un predio privado sobre el que no se ha conformado propiedad horizontal; **(vi)** la escritura 1435 del 31 de marzo de 1982 de la Notaría 1ª del Círculo de Bogotá no constituye el reglamento de propiedad horizontal del lote 3, como así lo anuncia la escritura objeto de la acción, pues solamente corresponde a un acto notarial que no constituye propiedad horizontal, sino la compraventa del derecho de dominio, posesión plena y absoluta que la CAJA tiene sobre el apartamento 308 ubicado en el piso 3 Bloque 7; es simplemente la venta de un apartamento ubicado en una de las 2 propiedades horizontales; **(vii)** hay carencia de representación legal del lote 3 – zona comercial sin que haya persona alguna con capacidad jurídica para suscribir la Escritura 7373 citada, pues además no hay certificado de existencia y representación legal de la propiedad horizontal conformada en el lote 3 y, **(viii)** no existe acta de asamblea del Consejo de Administración de aprobación de fusión, unificación, reforma y designación de representante legal del lote 3.

Que hay carencia legal de requisitos urbanísticos que impiden la suscripción y autorización de la Escritura objeto de la acción cual es la **(i)** carencia de autorización, licencia de englobe y licencia de construcción de las 2 propiedades horizontales expedidas por la Curaduría Urbana para fusionar los tres lotes

citados; **(ii)** carencia de planos urbanísticos, estructurales, arquitectónicos, memorias descriptivas, áreas determinando las nuevas zonas de cesión tipo A y tipo B y demás documentos para identificar el predio que corresponde a la nueva propiedad horizontal que surge de la fusión y pasó a denominarse AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL; **(iii)** existe desequilibrio en los coeficientes plasmados en la escrito de la que se pretende la nulidad, al no definir cuál es el aporte de áreas de cesión con las que contaba cada propiedad horizontal que se fusionaron, proporcionalidad y número de parqueaderos, equipamientos sociales que tenía cada una ni se descontó de los coeficientes del área que ocupan las casas que se encuentran en el lote 2 y no son objeto de propiedad horizontal; **(iv)** no se cumplió con el procedimiento para la constitución elección de representante legal – administrador y no existe la plena identificación del predio creado a raíz de la fusión de las propiedades horizontales.

Como PRIMERA y SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA a la primera pretensión principal, solicitan: **(i)** declarar la NULIDAD ABSOLUTA POR OBJETO Y CAUSA ILÍCITA de la Escritura 7373 del 16 de diciembre de 2011 de la Notaría 68 del Círculo de Bogotá D.C., al incurrirse en fraude a la moral cívica y normas legales de orden público que creó la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, pues si lo pretendido era la fusión de 3 propiedades horizontales, la escritura de constitución de la nueva propiedad horizontal debía estar suscrita por los representantes legales de las personas jurídicas que se prenden fusionar y el titular de dominio el lote 3 y no por un supuesto administrador de la naciente nueva PH; utilizar la Escritura 1435 del 31 de marzo de 1982 de la Notaría 1ª de Bogotá que no constituye reglamento de propiedad horizontal del lote 3 como se enuncia en la escritura materia de la acción en la cláusula 23 capítulo VII, pues corresponde a un acto notarial que no constituye propiedad horizontal, sino la compraventa de un apartamento y no se tuvo en cuenta la escritura 4803 del 20 de junio de 1994 de la Notaría 1ª, mediante la que se aclararon las áreas de la propiedad horizontal constituida por la E.P. 5007 del 17 de octubre de 1981 de la Notaria 1ª; se pretende hacer creer que hay un plano de aprobación de la fusión, unificación y reforma expedido en el año de 1976 que no es el aprobado para ello y dolosamente no se incorpora la plancha definitiva que se realizó en los años 1982 que definió y varió las áreas de cada propiedad horizontal, parqueaderos y lote 3.

Además, se suscribieron 2 actas de asamblea la 002 y 002 A de los dos conjuntos de Propiedad Horizontal la que se efectuó en el mismo sitio y hora (hora 9 a.m.) y se nombró para ambas como presidente a LUIS ANTONIO SUÁREZ y secretario a FERMIN ESQUIVEL RAMÍREZ donde "...increíblemente..." se reunieron 357 personas físicas y 717 con poderes con respecto del lote 1 y 130 físicas y 79 con poderes del lote 2, por lo que considera que hay causa ilícita ya que en el salón no caben sino 130 personas, preguntándose cómo se pueden reunir dos propiedades horizontales diferentes para tratar el tema de fusión y designar a los mismos presidentes de asambleas y secretario. Se suscriben dos actas de reunión de Consejo de Administración la 008 y 008 A de los dos conjuntos de Propiedad Horizontal la que se realizó irregular e ilógicamente en el mismo sitio, el mismo día y la misma hora (7 a.m.), actas en las que se designa a FREDY HERNÁNDEZ COLORADO como administrador, quien termina suscribiendo la escritura de fusión, unificación y reforma como representante de la nueva persona jurídica, actas, certificado de existencia y representación de las 3 personas jurídicas, 2 existentes y la que estaba por crearse que fueron utilizadas, lo que genera causa ilícita.

Como pretensiones consecuenciales genéricas, pretende: **i.** registro y anotación de la sentencia de nulidad en el protocolo de la Notaría 68 de Bogotá en la E.P. 7373 del 16 de diciembre de 20911; **ii.** la cancelación de la anotación 2 en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-443089, para mantener vigente la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS LOTE No. 1; **iii.** la cancelación de las correspondientes anotaciones que hayan afectado los folios 50S-443089; **iv.** la cancelación de la anotación 2 en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-635800, para mantener vigente la propiedad horizontal AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS LOTES No. 2, como los folios que se segregaron de este; **v.** se ordene a la Alcaldía Local de Kennedy la cancelación de la inscripción de la persona jurídica creada con base en la escritura 7373 materia de nulidad.

2. Las mencionadas pretensiones se apoyaron en los hechos que expuestos en la demanda se resumen así:

- La CAJA DE VIVIENDA MILITAR adquirió un lote de terreno con cabida (ininteligible fl. 401 cd. 1 cuaderno físico) como consta en la Escritura 973 del 17 de abril de 1969 de la Notaría 2ª de Bogotá M.I. 50S-427284, levantándose el plano 315/4-03 dividiéndose el predio en 3 lotes; **el primero** con un área de

69.716,89 metros cuadrados según la E.P. 500 del 21 de febrero de 1978 de la Notaría 1ª de Bogotá, M.I. 50S-443089; **el segundo** con un área de 66.413,02 metros cuadrados según la E.P. 5007 del 17 de octubre de 1981 de la Notaría 1ª de Bogotá M.I. 50S-635800, conformación y distribución de las áreas aclaradas mediante la E.P. 4803 del 20 de junio de 1994 de la Notaría 1ª; y, **el tercero** con área de 5.396.094 metros cuadrados M.I. 50S-427284, saldo de terreno que queda segregados los lotes 1 y 2.

- Dentro del plano 315/4-03, se formaron 2 propiedades horizontales y una zona comercial o lote 3, sobre el que jamás se constituyó propiedad horizontal y en parte del lote 2 se desarrollaron 326 casas que tampoco fueron sometidas a propiedad horizontal y en la otra parte de este lote se levantaron apartamentos que fueron sometidos a propiedad horizontal contenidos en la E.P. 5007 del 17 de octubre de 1981 de la Notaría 1ª de Bogotá.

- Que la CAJA DE VIVIENDA MILITAR mediante E.P. 500 del 21 de febrero de 1978 de la Notaría 1ª de Bogotá creó el reglamento del CONJUNTO RESIDENCIAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, supuestamente aplicable para los apartamentos del lote 1 con el folio de matrícula 50S-443089 del que se segregaron los folios de matrícula inmobiliaria para cada uno de los apartamentos.

- Mediante E.P. 5007 del 17 de octubre de 1981 de la Notaría 1ª, la CAJA DE VIVIENDA MILITAR creó el reglamento de copropiedad AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, aplicable para los apartamentos del lote 2. M.I. 50S-635800, cuya conformación y distribución de áreas se aclararon mediante la E.P. 4803 del 20 de junio de 1994 de la Notaría 1ª de Bogotá.

- Que revisadas las E.P. 500 y 5007 ya citadas, se afectó a tales propiedades horizontales solamente los apartamentos de los lotes 1 y 2 más no las casas que se encuentran construidas en parte del lote 2.

- Durante más de 30 años, las dos propiedades horizontales subsistieron sin dificultad alguna hasta que un grupo decidió que se deben fusionar, adicionándole el lote 3 realizando una serie de actos irregulares e ilegales, faltando a la verdad al asegurar un quorum que nunca existió, por lo que el lote 3 incorporado en la nueva propiedad horizontal, aduciendo que también es parte de la misma y supuestamente su reglamento está

contenido en la E.P. 1435 del 31 de marzo de 1982 de la Notaría 1ª de Bogotá, cuando tal documento corresponde a una compraventa de un apartamento.

- Que FREDY HERNÁNDEZ COLORADO actuó como administrador en nombre y representación de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, siendo esta la persona jurídica que se va a constituir, propiedad horizontal que se crea conforme al artículo 3º de la Ley 675 de 2001, correspondiéndole ello al constructor – propietario inicial.

- Que la escritura materia de nulidad fue para fusionar y unificar las copropiedades de los predios lote 1, lote 2 y lote 3 el que es privado y formar la nueva copropiedad, por lo que la escritura debía ser suscrita por los representantes legales de las propiedades horizontales del lote 1 y 2 acreditando el correspondiente certificado de existencia y representación, lo que nunca se aportó y, además, la firma del propietario del lote 3.

Además, se debió surtir la convocatoria en asamblea general, probación del porcentaje legal de la fusión, unificación o reforma, trámites ante Curaduría Urbana, elaboración de minuta, y suscribir la escritura para la creación de la nueva persona jurídica.

- Con el protocolo de los documentos de la escritura 7373 no existe certificado de existencia y representación de la propiedad horizontal AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSE DE CALDAS PROPIEDAD HORIZONTAL lo que irregularmente se suple con unas actas de asamblea como consta en el acta 008 y 008 A del Consejo de Administración celebrado el 23 de septiembre de 2011 contrariando el artículo 8º de la Ley 675 de 2001 como tampoco de las que se fusionaron, pues la Alcaldía mediante comunicado del 14 de diciembre de 2011 señala que no puede expedir certificación de tales propiedades horizontales e irregularmente la Notaría 68 del Círculo de Bogotá, corrió la escritura pública.

- Que no se cumplió con el procedimiento para elegir al nuevo administrador, pues la nueva propiedad horizontal no contaba con representante legal; el acta 008 se levantó el 23 de septiembre de 2011 a las 7 P.M., consignándose la reunión mensual del Consejo de Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL AGRUPACIÓN FRANCISCO JOSE DE CALDAS – LOTE NUMERO 1 PROPIEDAD HORIZONTAL, en la que se verifica la asistencia de los

miembros del Consejo, asistiendo supuestamente 9 propietarios, quienes establecieron que si existía quorum y en el punto 4 se determinó que la firma de la escritura sería por parte del administrador del lote 1, pero sabiendo que nunca este conjunto había inscrito la propiedad horizontal y menos contaba con consejo de administración y faltando a la verdad se hizo constar que el administrador no había concurrido no obstante las invitaciones cursadas, siendo designado por unanimidad FREDY HERNÁNDEZ COLORADO, terminada el acta a las 9:30 p.m., no se realizó el trámite del inciso 2º del artículo 8º de la ley 675 de 2001.

El acta 008 A, se levanta el 23 de septiembre de 2011 a las 7 p.m., en la que se consigna la reunión mensual del Consejo de Administración de la URBANIZACIÓN FRANCISCO JOSE DE CALDAS LOTE NUMERO 2, que tiene la misma contextualización del acta 008, sin que se hayan protocolizado lo escritos mediante los que se requirió a los administradores que fueron cambiados, por lo que tales actas fueron simuladas.

- En cuanto al lote 3 con folio de matrícula 50S-427284, saldo del terreno luego de la segregación de los lotes 1 y 2, no se encuentra sometido a ningún régimen de propiedad horizontal pese a su destinación de zona comercial que nunca se ha desarrollado, siendo un lote de particulares que no debió hacer parte de la fusión, unificación o reforma, generándose así la nulidad absoluta, pues se incorpora el lote como parte de la propiedad horizontal.

- Que no se observaron los requisitos legales para la fusión de las dos personas jurídicas y el lote 3 al no observar el artículo 6º de la ley 675 de 2001, pues no se aportó licencia urbanística de la Curaduría Urbana, lo que fue corroborado por el Notario 68 en su respuesta del 25 de abril de 2017, no existe la planimetría requerida, no existiendo plena identificación del predio creado a raíz de la fusión de las propiedades horizontales, pues en la escritura se realiza un englobe, siendo desequilibrados los coeficientes plasmados en la escritura pública materia de acción.

- Que se configura la nulidad por objeto ilícito y dolo, pues el acta 02 levantada el 12 de junio de 2011 a las 9 a.m., en el salón comunal a la que supuestamente asistieron 357 personas en físico y 714 con poderes para obtener el quorum decisorio, sin que aparezca en el acta poder alguno, ni que personas otorgaron poder ni a quienes, pues algunos manifiestan que no representan a nadie, siendo contradictorio lo plasmado, pues para cumplirse el quorum y porcentaje de votación cada persona debía representar al menos

a dos más, demostrándose que la votación es simulada, pues se afirma que asistieron 357 personas cuando el salón comunal del sector solamente cuenta con capacidad aproximada de 130 personas, sin que exista acta o lista de asistencia ni se protocolizaron los poderes en la escritura de la que se pretende la nulidad. Además, se indica en el acta en cuestión que leyeron artículo por artículo del proyecto de reforma que consta de 100 artículos no siendo, lógico que se hubiere efectuado en menos de 10 horas pues la asamblea se inició a las 9 a.m. y terminó a las 2 p.m.

El acta 2 A, se levantó el 12 de junio de 2011 en el salón comunal del sector a las 9 a.m., de la asamblea general extraordinaria de propietarios del edificio URBANIZACIÓN FRANCISCO JOSE DE CALDAS LOTE 2, a la que asistieron supuestamente 209 personas: 130 en físico y 79 con poder, en el mismo sitio y lugar donde se realizó la correspondiente al Lote 1, esto es en un salón con capacidad de 130 personas se encontraban 357 de una propiedad y 130 de la otra, en la que tampoco aparecen poderes ni quien los confiere ni que personas lo que conduce a la simulación de las votaciones, siendo ilógico que todas las personas estuvieran de acuerdo con todas las decisiones, sin que exista acta o lista de asistencia. Además, los mismos LUIS ANTONIO SUÁREZ y FERMÍN SQUIVEL obraron como presidente y secretario de las 2 propiedades horizontales diferentes y no se plasmó en el documento de acta las intervenciones ni las respuestas dadas a las mismas; además los nombres de CLIMACO HERRERA, ÁNGELA MARCELA PINZÓN, HUMBERTO NEIRA, RAFAEL BUSTAMANTE y EVELIO FINO, que aparecen en el acta no son copropietarios de las propiedades horizontales, votación que se hizo en bloque y no artículo por artículo como lo exige la normatividad. En cuanto al lote 3 no existe ninguna autorización.

DE LA ACTUACIÓN PROCESAL:

Mediante auto del 8 de mayo de 2017 se admitió la demanda, la que una vez notificada concurre al proceso mediante apoderado judicial la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS.

DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES:

AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS: en su oportunidad se OPONE a las pretensiones de la

acción, señalando en cuanto a los hechos que **(i)** la CAJA DE VIVIENDA MILITAR adquirió el lote de terreno en mayor extensión por adjudicación en la división material como consta en la Escritura 973 de 1969 de la Notaría 2ª del Círculo Notarial de Bogotá D.C., en al que se estipuló la división material que efectuó con el ICT; **(ii)** la CAJA DE VIVIENDA MILITAR levantó el plano 315/4-02 y 315/4-03, para la construcción del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS según la Resolución 61 de 1976 por la que se otorga la licencia emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en la que se aprobó el proyecto de la agrupación, estipulando las condiciones para su realización, resolución que se encuentra en el folio de matrícula 50S-443089, en la que aparece en cuanto a la cabida y linderos se remite al plano del proyecto general aprobado de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS y el plano del área urbanizable para el conjunto que es de 149.130 metros cuadrados, descontadas las afectaciones correspondientes, aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y, en la descripción cabida y linderos en su inciso final hace mención a que ***"la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, desde su creación hasta nuestros días, es una sola compuesta por los lotes 1, 2, 3, forman parte común los cuales son indivisibles..."lote # 1es de 69.716.98 mts 2 y forma parte común ya se dijo, conjuntamente con los lotes #2 y #3 de la agrupación de vivienda francisco José de caldas, según la cual posee vínculos ineludibles con los demás lotes que la conforman este conjunto urbano en cuanto se refiere el servicio recíproco continuo y aparente de tránsito"*** **(iii)** que la escritura No 500 del 21 de febrero de 1978, otorgada en la Notaria 1ª. del Circulo de Bogotá, no divide el predio – LOTE 1 -, sino es la exigencia para los proyectos de la época, tener un reglamento del manejo de zonas comunes, recordando que la AGRUPACION DE VIVIENDA FRANCISCO JOSE DE CALDAS ES INDIVISIBLE; escritura tiene como fin la someter al *"conjunto residencial francisco José de caldas"* al régimen de propiedad horizontal de la ley 182 de 1948, la cual hace parte como un todo de la agrupación, escritura la que en su artículo 5º determinó: *"artículo quinto – títulos de propiedad: el lote de terreno dentro del cual se encuentran las edificaciones – materia de la presente reglamentación se distinguen como lote número uno (1), y conjuntamente con los lotes numero dos (2) y número tres (3) forma parte del conjunto urbano denominado – "AGRUPACION DE VIVIENDA FRANCISCO JOSE DE CALDAS" cuyo desarrollo urbanístico fue aprobado por el departamento administrativo de planeación distrital a través de la resolución número sesenta y una*

(61) de septiembre siete (7) de mil novecientos setenta y seis (1976)”, escritura la que se debe interpretar conforme a la ley 182 de 1948 y su decreto reglamentario 1335 de 1959; **(iv)** en cuanto al LOTE 2 la escritura No 5007 del 17 de noviembre de 1981, de la Notaria 2ª del círculo de Bogotá, no divide el predio, pues la AGRUPACION DE VIVIENDA FRANCISCO JOSE DE CALDAS ES INDIVISIBLE, la que tuvo como fin la someter a la *"agrupación de vivienda francisco José de caldas"* al régimen de propiedad horizontal de la ley 182 de 1948, la cual hace parte como un todo de la agrupación, además, la escritura 4803 del 20 de junio de 1994, contiene la aclaración de la área que ocupan los 288 apartamentos que es de -11.835.47 mts 2-, según la cláusula cuarta de la misma, no siendo cierto que la afirmación: *"Área construcción casas 29.791.93 mts, no sometidas a PH"*, pues en ninguna de las clausulas se hace mención a que no está sometida al régimen de propiedad horizontal, a contrario, se dice en la cláusula quinta que las demás *"cláusulas contenidas seguirán vigentes"* las contenidas en la escritura 5007, es decir que el lote que contiene los apartamentos y este lote hace parte integral junto con las de las casas; **(v)** En cuanto al LOTE NÚMERO 3, tiene el área relacionada de 5.396.094 mts 2, los linderos corresponden a los enunciados como también el registro de la matrícula inmobiliaria 50S - 427284, hace parte integral de la AGRUPACION DE VIVIENDA FRANCISCO JOSE DE CALDAS ES INDIVISIBLE, sometido al régimen de propiedad horizontal de la ley 182 de 1948, el cual hace parte como un todo de la agrupación; **(vi)** por ello, no es cierto, que la planimetría haya conformado las denominadas propiedades horizontales de forma independiente, y que supuestamente tampoco sometieron a las casas, por lo *"...que al día de hoy no han sido inscritas en la respectiva anotación del certificado de instrumentos públicos, respecto a este punto es de aclarar que en la actualidad no se encuentran registradas, pero si, así se hiciera, podrían integrarse de acuerdo a la resolución 61 de 1976, como también en la ley 182 de 1948, y por mandato de la ley artículo 86 de la ley 675, según la planimetría 315/4-03 definitivos, ya que esta hacen parte integral de AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS."*; **(vii)** el régimen de copropiedad se constituye mediante la resolución 9179 del 16 de noviembre de 1981, reglamento registrado por parte de la oficina de obras públicas, requisito para expedir la licencia construcción y obligación de los proyectos urbanísticos de la época para constituir un edificio en propiedad por departamentos u horizontal, resolución que afectaba AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, que posteriormente se protocolizaron mediante escrituras públicas 500 y 5007, las cuales fueron registradas ante la oficina

de instrumentos públicos en el folio 50S-635800, la cual cumplió con su función de dar publicidad; **(viii)** que la escritura 4803 del 20 de junio de 1994 de la Notaria 1ª, corresponde únicamente a la aclaración respecto de área de construcción, según el numeral tercero y ratifica que la propiedad horizontal se encuentra constituida y por ello *"...No es cierto, que las casas se encuentren excluidas del régimen de propiedad horizontal, ya que jurídicamente es imposible separarlas y decir "que son una isla dentro del régimen de copropiedad o del proyecto urbanístico", contra sensu a lo alegado por el togado, de acuerdo a los soportes de la constitución de la copropiedad, que se denominó como pilar AGRUPACION DE VIVIENDA FRANCISCO JOSE DE CALDAS P.H., recordándole en este libelo, que ha pesar de la tanta insistencia, se encuentra sesgado en su análisis, pues por ninguna lado de esta demanda se encuentra el análisis de los títulos";* **(ix)** que FREDY HERNANDEZ COLORADO, fungió en nombre y representación de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS P.H., en calidad de ADMINISTRADOR, como consta en las actas aportadas 008 y 008 A, celebradas el 23 de septiembre de 2011, aclarando que el acto Notarial realizado en la Notaria 68 del círculo de Bogotá, que dio vida a la escritura 7373 de 2011, hace referencia al dicho del togado actor de: *"constituir la propiedad horizontal"*, pues allí se dice: *"REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL"*, y el artículo 3º de la ley 675 de 2001 citado, desarrolla una serie de definiciones la que se deben mirar en concordancia con los artículos que los desarrollan, pues se hace su análisis frente a la ley 675 de 2001, y para este caso debe estar en consonancia con la ley 182 de 1948, ya que si fuera cierto le correspondería a LA CAJA DE VIVIENDA MILITAR, aunque la norma citada es la definición PROPIETARIO INICIAL, y la cual se desarrolla en los artículos 50 y 52, que tiene múltiples interpretaciones, remitiéndose al concepto emanado de Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - Oficina Asesora Jurídica del 22 de noviembre de 2010 con radicado 1200-E2-141324 en el que desarrolla los artículos 50 y 52 de la ley 675 del 2001, pro bajo la óptica de los artículos 10 y 11 de la ley 182 de 1948, la ley 95 de 1980 artículo 22 vigente, decreto 1365 de 1986, artículo 30, no necesitan registrarse en las Alcaldías, por lo que se prueba la personería con el acta de asamblea que nombra administrador y con el respectivo reglamento de propiedad horizontal y, si solamente se toma la ley 182 de 1948, solo se necesita para acreditar la representación que el administrador sea designado por los copropietarios y tener registrado el reglamento de copropiedad ante la entidad competente. Es decir, que esta ley no exige la representación legal emitida por un ente oficial como la alcaldía, como única excepción,

en esta ley era cuando no se tenía registrado el reglamento de copropiedad, debía registrarse en ente municipal; **(x)** que nunca se formó una nueva propiedad horizontal, siempre ha sido denominada: AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, pues es un principio de la ley 675 de 2001, el unificar los regímenes de propiedad horizontal y para incorporarse a la ley 675 de 2001, estando bajo la ley 182 de 1948, no era una exigencia y no tenía por qué tener certificado de existencia y representación legal este era un vacío de la ley, como tampoco es cierto que requería la firma de del propietario del lote tres, además, el acto notarial habla de reforma al reglamento de la copropiedad, caso en el cual no se requiere trámite ante la Curaduría, pues ya se contaba con la respectiva licencia desde año 1976, el plano está aportado en la respectiva escritura, y no se requería la existencia y representación legal. **(xi)** que no existe certificado de existencia y representación legal de la propiedad horizontal, puesto que la ley 182 de 1948, no preveía la certificación sobre la existencia y representación legal, y que al administrador se le indilgaba la responsabilidad y representación como MANDATO y por lo tanto no es cierto, en el entendido que no se puede suplir la existencia y representación legal, ya que esta de ser expedida por la entidad competente, las actas no contrarían la ley 182 de 1948, y bien hace el togado al referirse al artículo 8 de la ley 675 de 2001, que dice claramente en su segundo inciso "*la inscripción y posterior certificación*", elementos que si se dieron después de la respectiva presentación ante el funcionario o entidad con los demás requisitos establecidos por el citado artículo 8º; **(xii)** que la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, estaba constituida bajo el régimen de la ley 182 de 1948, la cual se encuentra inscrita en las memorias de los folios matriz y en cada uno de los folios de inmuebles que componen esta propiedad horizontal; **(xiii)** en cuanto a la existencia de las actas de asamblea Números 008 y 008A, gozan de la presunción de legalidad, las que deben estar firmadas por el presidente y secretario, requisito que se cumplió y para tener mayores garantías, se nombró y firmó un fiscal, por lo que las inconsistencias alegadas, irregularidades y similitudes, no se configuran, pues el hecho de utilizar una minuta o modelo no da lugar para establecer una nulidad, ni un tampoco una ilicitud, además, tampoco fueron impugnadas, ni los demandantes hicieron nada en la época aceptándolas, como también la asamblea en pleno que fue la que dio la potestad; **(xiv)** reitera que nunca han sido dos propiedades horizontales diferentes, en este aspecto es una simple apreciación de la parte, además, el hecho que se utilice un minuta o modelo para consignar datos, que para estos casos la mayoría son iguales, no implica que se haya cometido la actuación

que denomino Dolosa, como tampoco en la exposición se indica a qué tipo de dolo se hace mención si es penal o civil, ni la clase de culpa (artículo 63 C.C.); además, es cierto, en cuanto que la agrupación de vivienda no tenía administradores antes de acogerse a la ley 675 de 2001, *"hasta cuando los propietarios, junto con la junta acción comunal, decidieron conformar comités provisionales, desde el año 2009, hasta el 2011, para informar a los propietarios del acogimiento al nuevo régimen de propiedad horizontal con el fin de informar, sobre las obligaciones y deberes de estar al nuevo orden legal, el contexto la ley, que se aplicaba era ley 182 de 1948, en concordancia de la ley 675 de 2011, como consta en las mismas actas 008 y 008ª..."*, aunado a ello, el lote 3 existe y hace parte integral de la AGRUPACION DE VIVIENDA FRANCISCO JOSE DE CALDAS, pero respecto a la segregación es imposible jurídicamente de acuerdo a la licencia de emitida por la secretaria de planeación, conforme a los planos existentes y de acuerdo a las escrituras públicas aportadas es un zona comercial de los copropietarios y servicios comunales de los propietarios, pero no por ello se puede predicar la Nulidad absoluta, itera que no es un área nueva; agrega que la escritura 1435 de 1982, solo se aportó para determinar los índices de participación. **(xv)** no ha demostrado que se fusionó o unifico el lote tres (3) pues además, no tendría como hacerlo, ya que es un zona integral de la copropiedad denominada AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS; **(xvi)** que no se realizó el estudio respectivo de títulos, que no consiste solo en mirar las anotaciones contenidas, en los certificados de tradición y libertad de instrumentos públicos, sino que se debe hacer un estudio acucioso para mejor entendimiento, con los documentos que se encuentra incorporados a las escrituras, como tampoco lo hizo el perito HOLMER VILLAREAL, junto con el ingeniero JAVIER FULA, al no tener en cuenta las resoluciones emitidas por la secretario de planeación y la misma licencia de construcción emitida por el ministerio de obras públicas, resolución 61 de 1976 y demás resoluciones concordantes, siendo subjetiva la interpretación.

Reitera que la agrupación de vivienda francisco José de caldas siempre ha sido un predio que nació indivisible, sin que sea dable unir algo que desde su nacimiento es uno solo, bastando con recordar el concepto técnico de agrupación en materia urbanística según el artículo 2º del Decreto 3600 de 2007. Agrega que las asambleas fueron públicas, más cuando en el artículo 101 de escritura 7373 de 2011, aparecen mencionados algunos colaboradores para la reforma del reglamento, entre los cuales esta le señor Edil MARIANO CHALARCA y la JUNTA DE ACCION

COMUNAL, esta último le comunico a todo sus afiliados que en la época estaba compuesta por más del 70% de copropietarios del sometimiento a las nuevas normas.

Agrega que no existe claridad en las pretensiones, las que son ambiguas pues la actora no identifica claramente si los hechos argumentados en cuanto a los términos que se expresan cómo: UNIFICA, FUSIONAN O REFORMAN, dejando a la suerte cual se acomoda, pues la actuación surtida en la Notaria 68, es clara, precisa y concisa.

Propone como excepciones de mérito las que denominó **1. CUMPLIMIENTO DE LAS FORMALIDADES QUE LA LEY EXIGE PARA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL; 2. PUBLICIDAD DE LOS ACTOS NOTARIALES; 3. FE PUBLICA REGISTRAL; 4. PRINCIPIO DE LA BUENA FE; 5. RECIPROCIDAD DE LA RESPONSABILIDAD; 6. MANDATO DE LA LEY 675 DE 2001; 7. AFECTACIÓN AL INTERÉS SOCIAL DE LA COMUNIDAD (COPROPIETARIOS); 8. OMISIÓN EN INTERPRETACIÓN DE LA NORMAS DE LOS REGÍMENES, DECRETOS Y RESOLUCIONES Y ANOTACIONES DE FOLIOS DE MATRÍCULA/ (CABIDAS Y LINDEROS) QUE RIGEN LA DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA FRANCISCO JOSE DE CALDAS P-H.; 9. CONFUSIÓN DE LOS CONCEPTOS UNIFICAR UNIR O REFORMAR; 10. INEXISTENCIA DE LA NULIDAD DEPRECADA POR OBJETO DE ILICITUD; 11. CONVALIDACIÓN POR LA CONDUCTA DE LOS DEMANDANTES POR EL PASO DEL TIEMPO; 12. LEGALIDAD DE LAS ACTAS 002, 002ª, Y 008, 008ª; 13. FALTA DE CAUSA PARA PEDIR POR ACTIVA, LA NULIDAD DE LA ESCRITURA PÚBLICA 7373 DE 2011 DE LA NOTARIA 68 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ.**

Agotada la etapa conciliatoria se convocó a las partes para la celebración de la audiencia de alegatos y fallo en al que las partes se mantienen en sus dichos expuestos, el uno en la demanda inicial y el otro en el escrito exceptivo, sin aportar nuevos puntos de los allí expuestos.

CONSIDERACIONES:

1ª. No hay duda en punto a que en el *sub judice* concurren, a cabalidad, los presupuestos procesales, sin que exista,

de otra parte, causal de nulidad que afecte la validez de la actuación cumplida, situación que impone resolver de fondo el litigio.

2ª. Están legitimados al interior de una copropiedad para impugnar las decisiones de la asamblea general: el administrador, el revisor fiscal, los propietarios y los moradores no propietarios de bienes privados (art. 49 Ley 675 de 2.001); una decisión de la asamblea general se puede impugnar cuando la misma vulnera la ley o el reglamento de la propiedad horizontal de la copropiedad (art. 49 Ley 675 de 2.001), y la demanda se debe dirigir contra la copropiedad (art. 382 del CGP), siendo el Juez competente para conocer los Civiles del Circuito en primera instancia, quienes dirimen el conflicto mediante un proceso verbal (Núm. 8 art. 20, 368 y 382 del CGP).

3ª. El artículo 382 del CGP determina que la impugnación de decisiones adoptadas por la asamblea general solo se puede proponer, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de haberse tomado la decisión; pero si la decisión adoptada está sujeta a registro, como ocurre con la decisión por medio de la cual se nombra a un nuevo representante legal de la copropiedad, que se debe registrar ante la Secretaría competente de la Alcaldía local, el término de caducidad no inicia desde la fecha que se tomó la decisión, sino que los dos (2) meses inician a partir de la fecha de la inscripción. No obstante, toda regla general tiene una excepción, y se ha determinado que es posible demandar una decisión adoptada por la asamblea general copropietarios después de transcurridos los dos (2) meses que señala la norma, sin que el juez pueda declarar caducidad de la acción, cuando la decisión adoptada en la asamblea general, al tenor de la ley civil está revestida de nulidad absoluta, es decir que si ya transcurrieron los dos (2) meses señalados en el artículo 382 del CGP; pero la decisión adoptada por la asamblea general de copropietarios contiene un objeto ilícito o una causa ilícita, se configura la nulidad absoluta de la decisión (art. 1741 del Código Civil). Caso en el cual en el proceso se debe probar que la decisión contiene un objeto o una causa ilícita, que configura la nulidad alegada, más cuando el artículo 1742 del Código Civil determina que, cuando un acto o contrato es nulo por objeto ilícito o causa ilícita, no se puede sanear por la ratificación de las partes, ni por prescripción extraordinaria.

4ª. Al respecto la Corte Constitucional se ha pronunciado sobre la nulidad en su sentencia de constitucionalidad C – 597 de 1998 de la siguiente manera:

"La nulidad, según la doctrina prevalente, constituye un castigo o sanción civil que se impone por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos. La nulidad se identifica con la invalidez del acto o contrato.

La nulidad puede ser absoluta o relativa. La primera se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, lo contrario a la ley, las buenas costumbres y el orden público. La segunda protege el interés privado o particular. Sin embargo, es posible encontrar casos en los que los dos intereses -privado y público- se encuentran comprometidos, vr.gr. Cuando se trata de la defensa de los incapaces."

Según lo expresado, se considera que un contrato está viciado de nulidad cuando faltan los requisitos que la ley exige para su validez, los que según la jurisprudencia consisten en **1.** objeto ilícito, **2.** causa ilícita, **3.** falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza, y **4.** incapacidad absoluta.¹ La nulidad relativa, por causas distintas a éstas.

3ª. Tanto el Código Civil establece reglas específicas respecto de la nulidad, preceptuando la distinción entre nulidad absoluta y nulidad relativa; una primera diferencia se configura respecto de los eventos que pueden dar lugar a la declaratoria de cada una de ellas: **(i)** 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.); **(ii)** 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.).

5ª. En cuanto a la Legitimación en la causa en relación con la declaración de la nulidad absoluta y relativa, si bien ambas requieren la intervención de una autoridad con funciones jurisdiccionales, la actuación de esta se rige por reglas diferentes en cuanto a ello.

¹ Corte Constitucional Sentencia C-597 de 1998.

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 declarar la nulidad cuando, según lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia² **(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"*³ sin que sea posible su alegación por parte de la contraparte.

5ª. Bajando al caso en concreto, pretenden los demandantes con respecto de la Escritura Pública 7373 del 16 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría 68 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., contentiva de la REFORMA al reglamento de Propiedad Horizontal, se declare la NULIDAD ABSOLUTA al estar viciada de objeto y causa ilícitos y consecuentemente se cancelen las anotaciones que se generaron por su causa en los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria y la cancelación de la inscripción de la persona jurídica ante la Alcaldía Local de Kennedy.

6ª. En el plenario se encuentran acreditados los siguientes hechos que tienen relevancia y trascendencia en relación con el pronunciamiento que se está adoptando:

a) Se tilda el documento escriturario de estar viciado de objeto y causa ilícita por cuanto en el mismo se unifica, fusiona o reforman dos (2) propiedades horizontales determinadas como lotes 1 y 2 y, se incluye el lote 3, el que no estaba afecto a propiedad horizontal.

² Sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia de fecha 27 de febrero de 1982 (M. P. Alberto Ospina Botero)

³ Tamayo Lombana, Alberto. Manual de Obligaciones – Teoría del acto jurídico y otras fuentes. Ed. Derecho y Ley. Bogotá. 1979. Pág. 240

De las probanzas acopiadas a los autos, no encuentra demostración la unificación ni fusión demandadas puesto que la Escritura 7373 materia de la acción, contiene una REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL con respecto de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, como reza el título escriturario la que comporta el predio en mayor extensión determinado como Lote 1, Lote 2 y Lote 3, propiedad horizontal que se regía bajo la Ley 182 de 1948 y se acoge a la ley 675 de 2001, según el mismo título.

Emerge de la resolución 61 de 1976 que la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, es una sola compuesta por los lotes 1, 2, 3, inescindibles e indivisibles, aprobatoria de los planos 315/4-02 y 315/4-03, para la construcción del proyecto, reglamento por el que se somete al régimen de propiedad horizontal de la ley 182 de 1948, sin que de ninguna de las escrituras: 500 del 21 de febrero de 1978 de la Notaria 1ª del Círculo Notarial de Bogotá, ni la 5007 del 17 de Noviembre de 1981 de la Notaria 2ª del Círculo Notarial de Bogotá divida el predio o exceptúe alguna de sus zonas conformadas por los lotes 1, 2, y 3 como exentas de la agrupación y que no hagan parte del régimen de propiedad horizontal, inicialmente bajo las previsiones de la Ley 182/48 y, posteriormente acogida a la Ley 675 de 2001.

Aún en gracia de discusión, el que en la escritura materia de acción, se hubiere incluido el lote 3, es de notar que el mismo hace parte de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, pero no por ese hecho que se incurra en vicio por objeto o causa ilícitos, más cuando este predio desde el inicio del proyecto fue aprobado como parte integrante de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS, el que hace parte de los planos debidamente aprobados, en su momento por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

b) Se pretende derivar objeto y causa ilícitos a título de dolo el contenido de las actas 2 y 2 A, alusivas al LOTE 1 y LOTE 2, consistente en que las asambleas se llevaron a cabo en un mismo sitio y a una misma hora en un establecimiento cuyo albergue permite solamente 130 personas y el número de concurrentes supera en grado sumo tal stand sin que aparezca dentro de las actas los poderes de los representados ni los apoderados, considerando ilógico que todos estuvieran de acuerdo con las propuestas, por lo que considera que la votación plasmada es simulada.

No se aprecia de las probanzas documentales en su totalidad, la conformación del acto aparente o simulado, puesto que tales afirmaciones son especulativas en la medida que no necesariamente los concurrentes debieron concurrir en bloque, nótese que el inicio de la reunión lo fue a la hora de las 9 de la mañana y perduró según las mismas actas y así lo reconoce el demandante hasta las 2 de la tarde, lapso de tiempo más que suficiente, entrando en el campo de la especulación, para que cada uno de los asistentes hubiere concurrido a la reunión. No hay prueba de la insuficiencia del espacio ni tampoco que dentro del término de duración de la reunión no hubieren concurrido los convocados aptos para votar en por o en contra de las propuestas y tampoco en el sentido de que la decisión fuere unánime. Nótese que solamente se requería el 70%.

c) Habla la parte demandante de una fusión de dos propiedades horizontales y que por ello se configura objeto y causa ilícitos. No se demuestra con el acervo probatorio documental obrante en autos de la existencia de las dos propiedades horizontales que dice se fusionaron a contrario, lo que si tiene respaldo probatorio es que desde el nacimiento del reglamento de propiedad horizontal la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS se sometió al régimen contemplado en la Ley 182 de 1948, sin que haya prueba de la designación de un administrador, lo que solamente se consolida con la asamblea que originó el contenido de la Escritura Pública 7373 de 2011 en donde precisamente se designa el administrador dando vida jurídica a la Propiedad Horizontal, previo su registro, bajo las previsiones de la Ley 675 de 2001, pero no por ello que se incurra en objeto o causa ilícito, pues según el artículo 11 de la Ley 182 citada es potestativo de los propietarios el constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración y ante la ausencia de esta deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, lo que en este caso está cumplido como lo vimos en renglones anteriores, estando debidamente inscrito "*...simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio...*", el que tiene fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título; administración al que ya se concreta a partir del régimen de la Ley 675 de 2001.

7ª. Surge de lo anterior que efectivamente no existe prueba, salvo la manifestación que hace el apoderado de la parte demandante sobre el objeto y causa ilícitos como generatorios de la nulidad absoluta pretendida y, por contera, las demás inconformidades que expone frente a las decisiones adoptadas

por la asamblea general ha debido alegarlas a través de la IMPUGNACIÓN DE LAS ACTAS DE ASAMBLEA, y no esperar casi siete (7) años, para cuestionarlas a través de una supuesta nulidad absoluta la que, como vimos, no encuentra conformación, erigiéndose así, la caducidad de la acción, cuyo alcance se ha definido por la jurisprudencia cuando señala que *"La caducidad está unida al concepto de plazo extintivo, es decir, al término prefijado para intentar la acción judicial, de manera que una vez transcurrido éste se produce fatalmente el resultado de extinguir dicha acción. Por ello, la caducidad debe ser objeto de pronunciamiento judicial oficioso cuando aparezca establecida dentro de la actuación procesal, aun cuando no se descarta la posibilidad de que pueda ser declarada a solicitud de parte."*⁴.

En síntesis, al no encontrar demostración ni el objeto ni la causa ilícita alegadas en las que se hacen descansar las pretensiones de nulidad absoluta reclamadas respecto de la Escritura Pública 7373 del 16 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría 68 del Circuito Notarial de Bogotá D.C., contentiva de la REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL con respecto de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, la que comporta el predio en mayor extensión determinado como Lote 1, Lote 2 y Lote 3, propiedad horizontal que se regía bajo la Ley 182 de 1948 y se acoge a la ley 675 de 2001, según el mismo título, imperando así la negativa de las pretensiones de la demanda, se erige sin mayor dificultad la CADUCIDAD de la acción, pues las reclamaciones en contra de las decisiones de la asamblea general han debido efectuarse mediante la correspondiente impugnación de las actas y no, transcurridos casi siete años después pretender la nulidad de aquellas, relevando así al Despacho de analizar las excepciones propuestas por la pasiva, con la pertinente condenación en costas a cargo de la parte demandante. Líquidense incluyéndose en la misma como agencias en derecho la suma de \$5'000.000.00 M/cte.

Con apoyo en lo analizado, el **JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

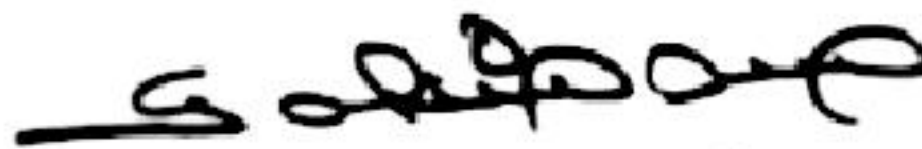
R E S U E L V E:

⁴ Corte Constitucional. Sentencia C-578 DE 1998

PRIMERO. DECLARAR probada oficiosamente la excepción de CADUCIDAD de la acción y consecuentemente la negativa de las pretensiones de nulidad absoluta de la Escritura Pública 7373 del 16 de diciembre de 2011 otorgada en la Notaría 68 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., contentiva de la REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL con respecto de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS – PROPIEDAD HORIZONTAL, la que comporta el predio en mayor extensión determinado como Lote 1, Lote 2 y Lote 3, propiedad horizontal que se regía bajo la Ley 182 de 1948 y se acoge a la ley 675 de 2001, según el mismo título, conforme a lo analizado en precedencia.

SEGUNDO. CONDÉNASE a la parte demandante al pago de las costas causadas en la instancia, incluyéndose en la misma como agencias en derecho la suma de \$5'000.000.00 M/cte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO
JUEZ