

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA

MAGISTRADA SUSTANCIADORA: Dra. CARMÍÑA GONZÁLEZ ORTIZ.-

Barranquilla, Septiembre Dos (2) de dos mil veinte (2020).-

Procede la Sala Tercera de Decisión Civil – Familia a proferir sentencia anticipada, teniendo en cuenta el numeral 2º del artículo 278 del C.G.P. a efectos de resolver el recurso de REVISIÓN que la señora RUBY ESTHER ANGULO GUZMAN, en calidad de propietaria del apartamento 9C, del Edificio Mirador del Río, situado en la Calle 68 No. 57-13 de esta ciudad, interpuso contra la sentencia del 2 de Mayo de 2018, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso ABREVIADO (IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA) contra la señora MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA, en calidad de Administradora y Representante Legal del Edificio Mirador del Río.-

I. Antecedentes

La señora RUBY ESTHER ANGULO GUZMAN, en calidad de propietaria del apartamento 9C, del Edificio Mirador del Río, situado en la Calle 68 No. 57-13 de esta ciudad, presentó proceso Abreviado de Impugnación de Acta No. 02 de fecha 14 de Agosto de 2014, contra la señora MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA, en calidad de Administradora y Representante Legal del Edificio Mirador del Río, con el fin de obtener la anulación del acta en mención, que aprobó reformar el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Mirador del Río, para introducir la figura del Consejo de Administración.-

La demanda le correspondió al Juzgado Veintiuno Civil Municipal de esta ciudad, siendo admitida en Octubre 8 de 2014, se notificó a la demandada, quien dentro del término legal propuso excepciones, se abrió el debate probatorio, se citó para audiencia de alegatos, y el 5 de Septiembre de 2016, se profirió sentencia declarando la nulidad de las decisiones tomadas por la Asamblea

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

General de Propietarios del Edificio Mirador del Río, consignadas en el Acta No. 02 del 14 de Agosto de 2014.-

La señora MARIA PAZ MEJIA MIRANDA en calidad de Administradora y Representante Legal del Edificio Mirador del Río, presentó Acción de Tutela contra dicha sentencia, correspondiéndole al Juzgado Catorce Civil del Circuito de esta ciudad, el cual mediante providencia de fecha 1º de Noviembre de 2016, concedió el amparo ordenando dejar sin efectos la sentencia proferida el 5 de Septiembre de 2016.-

El Juzgado Veintiuno Civil Municipal de esta ciudad, en providencia de fecha 21 de Noviembre de 2016, profirió nuevamente sentencia declarando la nulidad de las decisiones tomadas por la Asamblea General de Propietarios del Edificio Mirador del Río, consignadas en el Acta No. 02 del 14 de Agosto de 2014, decisión contra la cual se interpuso recurso de apelación, que fue denegado, por lo que se interpuso recurso de Queja, que le correspondió al Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta ciudad, quien concedió el recurso de apelación.-

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, mediante providencia de fecha 13 de Junio de 2017, admitió el recurso de apelación y en providencia de fecha 2 de Mayo de 2018, ordenó revocar la sentencia proferida por el Juzgado Veintiuno Civil Municipal de esta ciudad, por considerar ajustadas a derecho las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Propietarios del Edificio Mirador del Río, consignadas en el Acta No. 02 del 14 de Agosto de 2014, quedando ejecutoriada el día 8 de Mayo de 2018.-

El Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Mirador del Río, en la cláusula sexagésima quinta establece que: *"La asamblea elegirá en primer término y por mayoría de asistentes su propio presidente y actuará como secretario de actas el administrador o quien nombre la asamblea en ausencia de este."*-

Que al acta impugnada no se ciñó a este reglamento ya que allí aparece firmando dicha acta en calidad de Secretario el señor ERICK OPDENBOSH HUBERT, propietario del apartamento ocho (8) pese a estar presente la señora

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

administradora MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA, transgrediendo la Asamblea de Propietarios el mencionado artículo.-

Sobre este aspecto, la Juez Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, señaló:
"...Sobre lo manifestado por la apoderada de la parte demandante en el sentido de que se tenga en cuenta por parte del despacho una irregularidad presentada en el acta de dicha asamblea el despacho desestima tal petitorio en el sentido de que estaría profiriendo una decisión extra petita porque tiene que contraerse a lo pedido en las pretensiones de la demanda y el punto que fue objeto de pretensión era que se impugnaba el acta de asamblea porque no hubo quorum decisorio al respecto, por lo tanto se despacha de forma desfavorable esta petición.".-

La Juez Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, consideró ajustadas a derecho las decisiones tomadas en el acta impugnada, desconociendo esa irregularidad, al actuar como Secretario el señor ERICK OPDENBOSH HUBERT, cuando se encontraba presente la administradora, señora MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA, hecho que conlleva a declarar ipso facto la nulidad del acta impugnada.-

La pretensión dentro del proceso de Impugnación de Acta es que se ordenara la nulidad del Acta No. 02 de fecha 14 de Agosto de 2014, por tanto, no podría proferirse una sentencia totalmente extra petita, ya que eso era lo pedido, que se ordenara su nulidad.-

En igual forma el Acta No 01 de 17 Marzo de 2014, no cumplió con los requisitos de legalización, por lo que es inexistente, así que la señora MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA quien supuestamente había sido ratificada como Administradora el día 17 de Marzo de 2014, por lo que fueron ilegales los actos que realizó como Administradora entre los que se encuentran el contrato de asesoría jurídica y el poder otorgado a la Abogada Leonor Bazza Marquez, hecho que da lugar a una nulidad por indebida representación de la parte demandada.-

El Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, resolvió la segunda instancia, cuando el plazo para resolverla era de seis (6) meses y se hizo casi once (11) meses después, habiendo perdido la competencia para resolver dicho

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

recurso, por lo que se debe ordenar la nulidad de la sentencia de acuerdo al artículo 121 del C.G.P.-

II. La sentencia del Juzgado

Se señala que en relación con la creación del Consejo de Administración, conforme a la Sentencia C-127-2004, el Consejo de Administración es potestativo y por tanto, no existen restricciones para los edificios residenciales que le permita a la asamblea crear dicho Consejo, por lo que el Edificio Mirador del Río, sí actuó dentro del marco legal al reformar el reglamento para incluir el Consejo de Administración.-

En relación con los poderes conferidos por las señoras BLANCA IRENE GONZÁLEZ DE RESTREPO y MARGARITA R CARBONELL G. para completar el quorum, y que según la demandante solo se concedieron para deliberar y no para votar, consideró que aparece clara la intención inequívoca de las poderdantes de que sus apoderadas las representaran en la Asamblea del 14 de Agosto de 2014 con carácter extraordinario para decidir entre otros temas la aprobación del texto que modifica el reglamento del edificio, por lo que concluyó que las apoderadas debían decidir en su nombre sobre los asuntos a los que fueron citadas en dicha asamblea con voz y voto.-

Sobre la anulación del voto del apartamento 7C, si bien aparece demostrado que la propietaria no se encontraba al día en sus pagos a la administración del edificio, no es menos cierto que ello no invalidaba para votar la reforma al reglamento y aún eliminando dicho voto, se contaba ya con más de un 75% del quorum para aprobar el acta del 14 de Agosto de 2014, que reformó el reglamento de propiedad horizontal.-

III. El recurso de revisión

Se persigue la declaratoria de nulidad de la sentencia de fecha Mayo 2 de 2018, invocando como causales de revisión, la 1º y 8ª del artículo 355 del C.G.P.:

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

"1ª. Haberse encontrado después de pronunciada la sentencia documentos que habrían variado la decisión contenida en ella, y que el recurrente no pudo aportarlos al proceso por fuerza mayor o caso fortuito o por obra de la parte contraria."-

"8ª. Existir nulidad originada en la sentencia que puso fin al proceso y que no era susceptible de recurso."-

Lo anterior con base en el hecho de que las decisiones aprobadas por la Asamblea General de Propietarios del Edificio Mirador del Río en Acta No. 2 del 14 de Agosto de 2014, no están ajustadas a derecho, por ser contrarias a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Mirador del Río; por haberse originado la causal de indebida representación de la parte demandada o cuando quien actuó como su apoderado judicial carece íntegramente de poder, y por haber perdido competencia la Juez Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, de acuerdo al artículo 121 del C.G.P.-

IV. Consideraciones

Toda sentencia ejecutoriada tiene la fuerza o autoridad de cosa juzgada material, es definitiva, inmutable, vinculante e impide a las partes promover un proceso posterior y a las autoridades jurisdiccionales otro pronunciamiento respecto de la *litis* conocida, debatida y decidida en precedencia.-

Precisamente, la cosa juzgada garantiza la seguridad, certeza o certidumbre jurídica y representa un instrumento eficaz para asegurar la obtención de los fines esenciales de orden, pacífica convivencia y solución de los conflictos en la vida de relación.-

Empero, a título de excepción, el Código General del Proceso, consagra el recurso extraordinario de revisión por las causales taxativas señaladas en el artículo 355.-

PRIMERA CAUSAL:

El artículo 355, numeral 1º del C.G.P. dispone:

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

"1ª. Haberse encontrado después de pronunciada la sentencia documentos que habrían variado la decisión contenida en ella, y que el recurrente no pudo aportarlos al proceso por fuerza mayor o caso fortuito o por obra de la parte contraria."-

De acuerdo a lo anterior, la aparición de documentos que de haberse apreciado por el juzgador hubieran conducido a una decisión en sentido diverso al que contiene el pronunciamiento, ha sido ampliamente estudiada por la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, la cual ha sostenido que para la cabal estructuración de dicho motivo de revisión es necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a.- Que las pruebas documentales se hubieren hallado con anterioridad al momento de proferirse la sentencia, no pueden ser creados después de proferida la misma, pudiéndose aportar documentos que tengan preexistencia material, ya que no es procedente la producción de un nuevo medio de prueba para lograr cambiar la decisión, como tampoco procede aportar los que estuvieron en poder del recurrente cuando era posible allegarlos para que integraran el acervo probatorio.-

b.- Que se trate de medios probatorios que por su contenido u otra circunstancia, constituyan algo nuevo en comparación, con el material probatorio recaudado dentro del proceso, que conllevó a la decisión impugnada.-

c.- Las nuevas pruebas, deben tener un gran valor de persuasión, para que se llegue a transformar la decisión materia de revisión.-

d.- Debe demostrarse que las pruebas no se aportaron sin culpa del recurrente, al serle imposible aportarlas, aceptándose impedimentos por causa de fuerza mayor o caso fortuito.-

La recurrente si bien alegó esta causal, no aparece señalado cuales fueron esos documentos que con posterioridad a la sentencia encontró, y revisando

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

la documentación aportada con la presente demanda, se trata de documentos que existían antes de pronunciarse la sentencia a revisar y que también hicieron parte del acervo probatorio del proceso de Impugnación de Acta, con la única excepción del Contrato de Prestación de Servicios Profesionales de Abogado, suscrito entre MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA, en calidad de Representante Legal del Edificio Mirador del Río, como Contratante y la señora LEONOR BAZZA MARQUEZ, como Abogada, de fecha 15 de Marzo de 2014, sin que se señalara motivo o causa alguna, por la cual le fue imposible a la recurrente, aportarlo al momento de presentar la demanda, lo que determina que no prospere esta causal.-

SEGUNDA CAUSAL:

El artículo 355, numeral 8º, del C.G.P. dispone:

"8. Existir nulidad originada en la sentencia que puso fin al proceso y que no era susceptible de recurso."-

Esta causal de revisión, se refiere a la nulidad que surge en el acto mismo de dictar la sentencia que le pone fin al proceso, siempre y cuando no proceda recurso de apelación o casación, ya que de no haberse interpuesto los recursos, quedaría eventualmente saneado el vicio.-

Respecto de esta causal ha reiterado la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que:

"...no se trata, pues, de alguna nulidad del proceso nacida antes de proferir en éste el fallo que decide el litigio, la que por tanto puede y debe alegarse antes de esta oportunidad, so pena de considerarla saneada; ni tampoco de indebida representación ni falta de notificación o emplazamiento, que constituye causal específica y autónoma de revisión, como lo indica el numeral 7º del texto citado, sino de las irregularidades en que, al tiempo de proferir la sentencia no susceptible del recurso de apelación o casación, pueda incurrir el fallador y que sean capaces de constituir nulidad, como lo sería, por ejemplo, el proferir sentencia en proceso terminado anormalmente por desistimiento, transacción o perención; o condenar en ella a quien no ha figurado como parte; o cuando dicha providencia se dicta estando suspendido el proceso». (CXLVIII, 1985)

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

Así mismo, la jurisprudencia ha aclarado que la nulidad que surge de la sentencia, tiene que ser de naturaleza procesal, ya que la finalidad del recurso de revisión se dirige a *«abolir una sentencia cuando en ella misma o con ocasión de su pronunciamiento se ha vulnerado el debido proceso o menoscabado el derecho de defensa.»* (CSJ SC, 22 Sep. 1999. R. 7421).-

O sea, que debe tratarse de *«una irregularidad que pueda caber en los casos específicamente señalados por el legislador como motivos de anulación, puesto que en el punto rige en el procedimiento civil el principio de taxatividad, como es bien conocido. (SR 078 de 12 de marzo de 1991, sin publicar), lo cual significa que 'los motivos de nulidad procesal de la sentencia son estrictamente aquellos que -a más de estar expresamente previstos en el Código de Procedimiento Civil- ...se hayan configurado exactamente en la sentencia y no antes».* (CSJ SC, 29 oct. 2004. Rad. 03001).-

Este tipo de nulidad puede originarse según la doctrina *«con la sentencia firmada con menor número de magistrados o adoptada con un número de votos diversos al previsto por la ley, o la pronunciada en proceso legalmente terminado por desistimiento, transacción, perención, o suspendido o interrumpido»* (Hernando MORALES MOLINA. Curso de derecho procesal civil. Parte general. 8ª ed. Bogotá: ABC, 1983. P. 652).-

También se encuentran otros eventos adicionales que destaca la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que radican en la condena a quien no ha figurado en el proceso como parte, o si al resolver la solicitud de aclaración del fallo se termina modificándolo, y cuando se dicta sentencia *«sin haberse abierto el proceso a pruebas o sin que se hayan corrido los traslados para alegar cuando el procedimiento así lo exija».* (CSJ SC, 29 Ago. 2008. Rad. 2004-00729).-

La nulidad originada en la sentencia, no puede confundirse con las deficiencias o excesos que pueda tener el contenido de la sentencia y que tengan relación con su fundamentación jurídica o probatoria, a la razonabilidad de sus conclusiones, o a cualquier tema relacionado con el fondo de la controversia.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

En el supuesto fáctico descrito por la recurrente como fundamento de la causal, señala en primer lugar, la del numeral 4º del artículo 133 del C.G.P. que dispone:

"4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder."-

Alega la recurrente que en el presente caso, se presenta una indebida representación de la parte demandada, ya que considera que la Asamblea General de Propietarios reunida de manera ordinaria el día 17 de Marzo de 2014, Acta No. 01 de 2014, por medio de la cual se ratificó el nombramiento de la señora MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA, como Administradora y Representante Legal del Edificio Mirador del Río, es invalida, al actuar como Secretaria la señora MARIA DEL ROSARIO LAGOS, propietaria del apartamento 10A, y no la Administradora que estuvo presente, quien debió firmar el acta de acuerdo a la cláusula septuagésima quinta del Reglamento de Propiedad Horizontal.-

Así mismo, considera que el poder conferido por la señora MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA, como Administradora y Representante Legal del Edificio Mirador del Río, a la Dra. LEONOR BAZZA MARQUEZ, para que la representara dentro del proceso de Impugnación de Acta, es invalido, por tanto, la mencionada abogada, carece íntegramente de poder.-

El artículo 135, inciso 3º del C.G.P. dispone que: *"La nulidad por indebida representación o por falta de notificación o emplazamiento **solo podrá ser alegada por la persona afectada.**"-* (SE RESALTA).-

De acuerdo a la norma anterior, la señora RUBY ANGULO GUZMAN, no está legitimada para invocar esta causal de nulidad, por cuanto, de acuerdo a los hechos invocados por la recurrente, la persona afectada es el EDIFICIO MIRADOR DEL RIO, siendo por tanto esta entidad, la única que tiene la capacidad para alegarla, por lo que en este aspecto no prospera esta causal.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

En segundo lugar, se alega que la Juez Tercera Civil del Circuito de esta ciudad, profirió la sentencia de fecha Mayo 2 de 2018, por fuera del término señalado en el artículo 121 del C.G.P. y al respecto es de traer a colación la Sentencia C-488-2019, en la cual la Corte Constitucional resolvió en su numeral 2º de la parte resolutive:

***"Segundo.- ESTARSE A LO RESUELTO** en la Sentencia C-443 de 2019, mediante la cual se declaró la inexecutable de la expresión "de pleno derecho" contenida en el inciso sexto del artículo 121 del Código General del Proceso, y la executable condicionada del resto de este inciso, "en el entendido de que la nulidad allí prevista debe ser alegada antes de proferirse la sentencia, y de que es saneable en los términos de los artículos 132 y subsiguientes del Código General del Proceso".*

De acuerdo a lo anterior, al no haberse alegado la nulidad prevista en el artículo 121 del C.G.P. antes de haberse proferida la sentencia, la misma quedó saneada, razón suficiente para la no prosperidad de la causal invocada.-

Así mismo, la recurrente censura que la Juez Tercero Civil del Circuito de esta ciudad, encontrara ajustada a derecho las decisiones aprobadas por la Asamblea General de Propietarios del Edificio Mirador del Río, en la reunión celebrada el día 14 de Agosto de 2014, Acta No. 2 de 2014, a pesar de las irregularidades señaladas, como es el hecho de no haber actuado como Secretaria la Administradora del Edificio, estando presente en la reunión y no existir el quorum necesario para reformar el reglamento de propiedad horizontal del edificio en mención, son inconformidades que no son propias de una eventual nulidad de la sentencia, sino que encierran un cuestionamiento sobre la apreciación de los medios probatorios, lo cual no puede oponerse por vía de este recurso de revisión, por lo que se trae a colación lo expuesto por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, al precisar que:

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

«la razón u origen de la nulidad, como de sus mismos vocablos se desprende, tiene que estar ínsita en la sentencia. Esto es, debe ser el fallo en sí, el que contenga una causa de ineficacia. Por ello, invocar como motivo de nulidad originado en la sentencia, el que en esta se hubiesen hecho apreciaciones erradas al valorar las pruebas, o no se hubiese aplicado una determinada regla de derecho, o se hubiere hecho indebidamente, o interpretada torcidamente, no constituyen, en verdad, circunstancias que autoricen la revisión por la causal invocada» (CSJ SR038, 29 Jul. 1997).

Por lo que en este aspecto, la causal analizada no prospera.-

IV. Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Tercera de Decisión Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRASE INFUNDADO el recurso de Revisión interpuesto por la señora RUBY ESTHER ANGULO GUZMAN, en calidad de propietaria del apartamento 9C, del Edificio Mirador del Río, situado en la Calle 68 No. 57-13 de esta ciudad, contra la señora MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA, en calidad de Administradora y Representante Legal del Edificio Mirador del Río.-

SEGUNDO: CONDENAR en costas y perjuicios a la señora RUBY ESTHER ANGULO GUZMAN, en calidad de propietaria del apartamento 9C, del Edificio Mirador del Río, situado en la Calle 68 No. 57-13 de esta ciudad. Líquidense las costas por Secretaría. Inclúyase la suma de DOS SALARIOS MINIMOS LEGALES VIGENTES MENSUALES, como Agencias en Derecho.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-22-13-000-2019-00403-00.-
RADICACIÓN INTERNA: 42.465.-

TERCERO: DEVUELVASE el expediente contentivo del proceso Abreviado iniciado por la señora la señora RUBY ESTHER ANGULO GUZMAN, en calidad de propietaria del apartamento 9C, del Edificio Mirador del Río, situado en la Calle 68 No. 57-13 de esta ciudad, contra la señora MARIA DE LA PAZ MEJIA MIRANDA, en calidad de Administradora y Representante Legal del Edificio Mirador del Río.-

CUARTO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente.-

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ



JORGE MAYA CARDONA



GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO