

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA SÉPTIMA CIVIL DE DECISIÓN**

Bogotá D.C., cuatro (4) de agosto de dos mil veinte (2020).

Proceso No. 110013103005201800240 01
Clase: VERBAL – NULIDAD ABSOLUTA
Demandante: MARÍA DEL CARMEN QUINTERO MURCIA
Demandado: CONJUNTO MULTIFAMILIAR BOSQUES DE GRANADA

Sentencia discutida y aprobada en sesión de sala n.º 22 de 7 de julio del mismo año.

Con fundamento en el inciso 3º del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 4 de junio de 2020, el Tribunal emite sentencia escrita con motivo del recurso de apelación interpuesto por la demandante contra el fallo de 17 de febrero del año en curso proferido por el Juzgado 5º Civil del Circuito de esta ciudad (fls. 464 - 471, cdno. 1), mediante el cual acogió la excepción de “prescripción extintiva de la acción judicial” y, en consecuencia, le negó sus pretensiones.

ANTECEDENTES

1. La demandante solicitó que se declare la “inexistencia” o nulidad absoluta de las escrituras públicas Nos. 925 de 21 de marzo y

3044 de 13 de agosto de 2003, ambas de la Notaría 21 del Círculo de Bogotá, “por omisión a los requisitos de la Ley de Propiedad Horizontal” y, en consecuencia, que se ordene la cancelación de los actos jurídicos contenidos en los aludidos instrumentos públicos.

En síntesis, relató que el Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada se constituyó como una “unidad inmobiliaria cerrada”, en los términos de los artículos 63 y 64 de la Ley 675 de 2001; no obstante, no gestionó la obtención de un permiso o autorización “ante planeación distrital”, para la expedición de la licencia urbanística correspondiente, “ya que no solo se iba a modificar la parte física del predio sino también jurídica”; “como se observa en las pruebas anexas, el predio aún se conserva como urbanización y no como conjunto cerrado”; se echa de menos la autorización de los copropietarios para que la señora Luz Dary Rodríguez, en representación suya, suscribiera los instrumentos a que alude la demanda, “por esta razón, al no estar autorizada para esa protocolización, no le asistía este derecho... aunado a que no podía considerarse como representante legal del Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada, por ser esta una nueva razón social que aún no había nacido a la vida jurídica, lo que indica que era inexistente. Lo anterior, en razón a que previamente a ello debía realizar unos trámites ante Planeación del Distrito para cumplir con el lleno de los requisitos necesarios para obtener el permiso mediante la licencia urbanística y así acudir a la curaduría, para que el predio dejara de ser Urbanización Bosques de Granada... a convertirse en Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada, cambiando el predio tanto física como jurídicamente”.

De lo anterior entonces dedujo que la persona jurídica demandada “no reúne los requisitos para constituirse como conjunto cerrado, en razón a la ausencia de los requisitos para su funcionamiento tanto físico como jurídico; esta copropiedad resulta inexistente y por lo tanto carece de validez jurídica para que exista como tal, razón por la cual no existe objeto alguno para administrar por tratarse de bienes comunes

que tan solo nos une los que se encuentra en cada uno de los edificios” (sic).

Como falencias de los instrumentos atacados, señaló, entre otras, que no se protocolizaron con ellos “los planos, el proyecto de visión, las memorias descriptivas, ni los reglamentos de los veinte (20) edificios”; por lo tanto, “no se determina la cabida superficiaria ni los linderos”; no se informó “quien o quienes (sic) son los propietarios actuales de los inmuebles a la fecha de aprobar el reglamento”; “la asamblea de cada uno de los veinte edificios no aprobó la constitución de la unidad inmobiliaria cerrada”, pues no se solicitó por un número no inferior al 80% de copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con lo previsto en el artículo 64 de la Ley 675 de 2001. (fls. 133 – 144, cdno. 1).

2. La demandada excepcionó “prescripción extintiva de la acción judicial”; “prevalencia del interés general sobre el particular” y “la genérica o innominada”. (fls. 213 – 217, *ib.*).

3. La sentencia de primera instancia.

La juzgadora de primer grado halló satisfecha la excepción de prescripción, pues si conforme al artículo 2536 del Código Civil, el término de decaimiento de la acción ordinaria –hoy verbal- es de diez (10) años, que en el *sub judice* han de contarse desde la inscripción en registro de los instrumentos públicos objeto de reproche (26 de septiembre de 2003), para cuando se presentó la demanda (10 de mayo de 2018, fl. 128, cdno. 1), se hallaba superada con creces la década prevista por el legislador.

Dicha circunstancia, añadió, no cambia con el solo dicho de la actora, en el sentido de que dentro de la copropiedad conformada como Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada se incluyó una

bahía de parqueo de vehículos que corresponde a espacio público, tornando imprescriptible la acción judicial, “porque no es cierto que con la unificación y adaptación a la Ley 675 de 2001 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública No. 925 de 21 de marzo de 2003, se involucraran bienes [públicos], menos con la escritura aclaratoria 3044 del mismo año”, no solo porque una lectura de tales instrumentos permite inferir que no se apropió el “espacio público”, sino porque el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en misiva enviada con destino a este proceso, señaló que las nomenclaturas contenidas en las escrituras objeto de escrutinio “no se encuentran sobre bienes de uso público en el Inventario General del Espacio Público del Sector Central del Distrito Capital”, aunado a que en las mencionadas escrituras, ni en el plano urbanístico E. 177/406 de la Urbanización Bosques de Granada se definen zonas comunes. (fls. 464 – 469, *ib.*).

4. El recurso de apelación.

Como reparos, la demandante formuló los siguientes: **(i)** el término de prescripción no debió contarse desde la inscripción de los instrumentos públicos fustigados en la oficina de registro, sino desde que la asamblea general de la copropiedad demandada adoptó las decisiones controvertidas (21 de marzo y 25 de mayo de 2002); “por consiguiente, el término prescriptivo, si lo hubiere, [es] de veinte (20) años, los cuales no se han cumplido en el caso de marras”; **(ii)** los documentos notariales recriminados carecen de los anexos que exige para su validez la Ley 675 de 2001, puesto que se constituyó “una unidad o conjunto residencial sin fundamento o base legal que hubiese determinado su creación o nacimiento a la vida jurídica como un conjunto residencial con estatutos propios, permisos de construcción, decisión, aprobación y otorgamiento de licencia por parte de una curaduría urbana, estudios arquitectónicos, determinación del terreno sobre el cual se levanta el edificio o conjunto, áreas, linderos, títulos de adquisición, folio de matrícula inmobiliaria del

terreno de mayor extensión con su nomenclatura propia, los planos aprobados por la oficina de planeación municipal o distrital”, etc.; **(iii)** “no puede haber prescripción, pues la falencia en la que se fundamentó la decisión atacada perdura en el tiempo – es ilegal”, [por lo que] no es factible que se deje vigente algo que no está soportado en fuentes de legalidad”; **(iv)** “en la conformación del Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada están incluidos, ya de manera real, o como acción de hecho, bienes de uso público como calles y bahías”, lo que hace imprescriptible la acción incoada; **(v)** “la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato, [la] cual puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, como la suscrita, ya que las asambleas originarias y reprocha[da]s se generaron a causa de un objeto o causa ilícita, sin respaldo de la documentación para ello y que perdura en el tiempo”. (fls. 472 – 477, cdno. 1).

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales se hallan presentes, la actuación se desarrolló con normalidad y no hay causal de nulidad que declarar, por lo que procede la Sala a resolver la alzada en los términos y con las limitaciones que establecen los artículos 322 (numeral 3º), 327 (inciso final) y 328 (inciso primero) del CGP y la jurisprudencia (CSJ. STC13242/2017 de agosto 30).

Se anticipa la confirmación del fallo apelado, por las razones que enseguida pasan a exponerse.

De acuerdo con la demandante, los actos jurídicos que contienen las escrituras públicas recriminadas se encuentran afectados de nulidad absoluta, en la medida que son violatorios de la Ley 675 de 2001, dada la falta de “permiso” o “autorización” “ante planeación distrital”, para la expedición de “licencia urbanística”; la

ausencia de protocolización junto con ellos de “los planos, el proyecto de visión, las memorias descriptivas [y] los reglamentos de los veinte (20) edificios”; la omisión en la determinación de “la cabida superficiaria [y] los linderos”; no precisión de “quien o quienes (sic) son los propietarios actuales de los inmuebles a la fecha de aprobar el reglamento”; y “la asamblea de cada uno de los veinte edificios no aprobó la constitución de la unidad inmobiliaria cerrada”, al no solicitarse por un número no inferior al 80% de copropietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Desde esa perspectiva, advierte la Sala que la consecuencia jurídica que aparece tal situación es la de “nulidad absoluta”, mas no la de inexistencia, pues de conformidad con el artículo 1741 del Código Civil, “la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos (...) son nulidades absolutas”.

Y es que la censura obedece, principalmente, a que con las escrituras públicas sobre las que versó la demanda no fueron protocolizados los anexos que exige la Ley 675 de 2001.

En efecto, al margen de su veracidad, la actora manifestó que las escrituras públicas cuya legalidad cuestiona fueron otorgadas con el fin de someter al Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada al régimen de propiedad horizontal (en su modalidad de Unidad Inmobiliaria Cerrada), regulado por la Ley 675 de 2001, pues, con anterioridad, dicho bloque residencial estaba conformado por veinte edificios independientes, cada uno sometido a un régimen de propiedad horizontal autónomo; no obstante –interpreta la Sala¹-, al propiciar la extensión y autorización de tales instrumentos públicos,

¹ Como le corresponde, de conformidad con lo ordenado en el numeral 5º del artículo 42 del CGP.

la pasiva pasó inadvertido que el artículo 6º de la ley en cita exige que “con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción, o el documento que haga sus veces, y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren su localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común”².

Según viene de verse, las exigencias que contempla el precepto citado son de importancia, tanto para la plena identificación de la propiedad horizontal, como para la de los bienes particulares y comunes que la componen (área, localización, linderos, nomenclatura, etc.).

Si lo anterior es así, como en efecto lo es, se reitera que la consecuencia jurídica que trae aparejada la aludida inadvertencia es la de nulidad. Sobre el punto, ha señalado la doctrina que “esa determinación de los bienes privados es fundamental en la escritura de propiedad horizontal, porque cada acto posterior sobre los mismos que implique la constitución de derechos reales, su modificación o extinción, se retrata en este aspecto de la escritura que contiene el reglamento. Una ausencia de determinación o una determinación defectuosa, crea en el primer caso una causal de nulidad del acto, y en el segundo, un lastre de inconsistencias permanentes. Casi podría afirmarse que un buen reglamento tiene como instrumento de óptima medición la determinación correcta y precisa de los bienes privados tal como la exigen las leyes de la materia”³.

² Es de resaltar que parágrafo de dicha disposición le impone al notario ante quien se otorgue el respectivo instrumento público, el deber de cotejar la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los citados anexos, para que así, en caso de encontrar discordancias, deje las respectivas constancias de ello en el documento público que finalmente autorice.

³ Propiedad horizontal, Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, 4ª edición, Ed. Comlibros, págs. 91 y 105.

Ahora bien, no obstante que las referidas omisiones implican la nulidad absoluta de tales actos, lo cierto es que, como lo precisa el legislador, dicha invalidez, “cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes **y en todo caso por prescripción extraordinaria**”. (art. 1742, CC).

De suerte que cualquiera que tenga interés en su declaración, ha de acudir prontamente a la justicia, so pena de verse abocado a las consecuencias de la eventual alegación de dicho medio exceptivo por su adversario, como ocurrió, precisamente, en el caso objeto de escrutinio.

El término de decaimiento de la acción de nulidad, a voces del artículo 1º de la Ley 791 de 2002⁴, es de diez años, que deben contarse, para el caso concreto, desde la inscripción de las escrituras públicas cuestionadas en registro (26 de septiembre de 2003), por tres razones principales, a saber: la primera, porque, al tenor del artículo 4º de la Ley 675 de 2001, “un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal [una de sus modalidades es la de Unidad Inmobiliaria Cerrada] mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley”; la segunda, puesto que solo entonces la “persona jurídica” adquiere existencia y, por tanto, capacidad para ser parte procesal (art. 53.1, CGP); y la tercera, toda vez que lo pretendido es, precisamente, la declaración de nulidad de los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas Nos. 925 de 21 de marzo y 3044 de 13 de agosto de 2003, mas no las decisiones de la asamblea de copropietarios que las precedieron (pretensiones 1 a 3 de la demanda; se subraya).

⁴ “Artículo 1º- Redúzcase a diez (10) años el término de tod[a]s las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, **la extintiva**, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas.” (se resalta).

En ese orden de ideas, no tiene acogida el reparo según el cual el término de prescripción debió computarse desde que la asamblea general de copropietarios adoptó las decisiones a la postre protocolizadas e inscritas en registro (21 de marzo y 25 de mayo de 2002, respectivamente), no solo por las razones ya expuestas, sino porque aquí, vale recordarlo, se incoó la acción de nulidad absoluta, mas no la de impugnación de actos de asamblea que contempla el artículo 382 del CGP y que impone presentar la demanda, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes, contados –ahí sí- desde que tuvo lugar el acto respectivo.

Ahora bien, tampoco se remite a duda el hecho de que el término de prescripción aplicable al *sub judice* era el de diez (10) años previsto en el artículo 1º de la Ley 791 de 2002, mas no el veintenario otrora consagrado en el Código Civil, porque aquel era el que se encontraba vigente⁵ para cuando fueron inscritos los instrumentos públicos fustigados (26 de septiembre de 2003; fls. 210 – 211, cdno. 1⁶). Ese plazo, por lo demás, fue el que invocó la demandada al proponer la defensa de “prescripción extintiva de la acción judicial”.

En suma, la modificación que introdujo la Ley 791 de 2002, en virtud de la cual se redujo el término de prescripción extintiva a 10 años, ha de aplicarse a partir de su vigencia; es decir, desde el 27 de diciembre de 2002, pues no podría Tribunal aplicarla con efectos retroactivos, como lo pretende la recurrente, todo lo cual conduciría a vulnerar el principio del efecto general inmediato de la ley establecido en el artículo 40 de la Ley 153 de 1887, modificado por el 624 del Código General del Proceso.

Así las cosas, resulta fácil concluir que para cuando se presentó la demanda (10 de mayo de 2018 –fl. 128, *ib.-*) había transcurrido

⁵ Lo está desde el 27 de diciembre de 2002, según el artículo 13 de la citada ley.

⁶ Ver anotaciones Nos. 9 y 10 del folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-10813885.

con holgura la década para que quedara desprovista de acción la demandante; por lo tanto, hizo la bien la falladora de primer nivel al declarar probado el medio exceptivo denominado “prescripción extintiva de la acción judicial”.

En lo que atañe a los reparos relativos a que “no puede haber prescripción, pues la falencia en la que se fundamentó la decisión atacada perdura en el tiempo – es ilegal” y “la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato (...), [y] las asambleas originarias y reprocha[das] se generaron a causa de un objeto o causa ilícita”, debe decirse lo que sigue:

En primer lugar, que fue el propio legislador quien determinó que la invalidez a que hace referencia el artículo 1741 del Código Civil admite convalidación por prescripción extraordinaria; esto es que el silencio de quienes tienen legitimación para proponerla, por el lapso previsto en la ley, provoca su saneamiento.

La Corte Constitucional al realizar el control de constitucionalidad de dicho fragmento, precisó que “la prescripción extraordinaria de la acción de nulidad absoluta por el transcurso de 20 años [hoy 10], como ya se dijo, impide que después de vencido ese plazo, las personas que tenían interés legítimo para incoarla lo puedan hacer, quedando de esta manera saneado el vicio de que adolecía el acto o contrato, así éste sea ilícito. Asunto que bien puede regular el legislador dentro de su facultad para reglamentar las relaciones jurídicas y adoptar mecanismos enderezados a solucionar los conflictos que de ellas se deriven, siempre y cuando al hacerlo no contraríe ningún precepto constitucional. (...) La negligencia o aun la indolencia de quienes están habilitados para enmendar, con su acción, la situación o la conducta reprochables, la toma en cuenta el derecho objetivo para construir un derecho subjetivo, con todas las consecuencias que ello implica. La convivencia pacífica, consagrada en el artículo 2 de la Constitución, consecuencia del interés general consignado en el primero, exigen que

existan reglas jurídicas claras a las cuales deban someter su conducta las personas que viven en Colombia, y que no subsistan indefinidamente situaciones inciertas generadoras de disputas y litigios sin fin, incompatibles con la seguridad jurídica y, en último término, con el derecho a la paz, que es el eje de toda nuestra normatividad superior.” (Sentencia C-597/98. M.P. Carlos Gaviria Díaz).

En segundo término, que si bien el artículo 1742 del Código Civil prevé que “la nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato”, bien se sabe que esa posibilidad “está circunscrita a los casos en que estas aparezcan de manifiesto en el acto o contrato, lo que supone, en primer lugar, que dicho acto o contrato esté *sub judice*, o sea, que haya sido traído a un proceso en el que se pretenda su validez. En segundo lugar, la causal de nulidad absoluta debe ser manifiesta, vale decir, patente, ostensible, evidente, de modo tal que para establecerla el juez no tenga que recurrir a otros actos o medios probatorios distintos” (CSJ, sentencia de 11 de marzo de 2004, exp. 7582. M.P. José Fernando Ramírez Gómez).

Es claro entonces que si la nulidad no salta a la vista, vale precisar, si para su esclarecimiento el juez debe recurrir a examinar otros antecedentes o elementos de convicción, no se habilitará su facultad oficiosa; vicisitud que es la de autos, dado que la auscultación de la invalidez suplicada conlleva el análisis de los elementos de persuasión incorporados a la actuación, tendientes a determinar si, tal como lo planteó la actora, la pasiva se erigió en unidad inmobiliaria cerrada y, solo entonces, si se anexaron los documentos que la ley exige para su constitución. Con todo, el reparo en estudio es del todo inane, pues como lo precisó la Corte Constitucional en la sentencia ya citada, “... la prescripción contenida en la norma acusada es la extintiva de la acción de nulidad absoluta, es decir, que transcurrido el plazo de 20 años [hoy 10], **las personas a quienes el legislador les concedía facultad para incoarla ya no podrán hacerlo, ni el juez decretarla de oficio, pues ha precluido**

el término para ello y, por consiguiente, el acto que contenía el vicio queda purgado, esto es, saneado por ese aspecto”. (Resalta la Sala).

Por último, la declaración de nulidad absoluta no se soportó en la existencia de un objeto o causa ilícitos, como lo plantea la recurrente en la impugnación, sino en la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a su naturaleza, según quedó esbozado en la demanda; pregonar lo contrario sería franquear el principio de congruencia previsto en el artículo 281 de la Ley 1564 de 2012⁷, sin que, por lo demás, la Sala atisbe la configuración en el presente asunto de una de tales circunstancias.

Así pues, estructurado el medio exceptivo que se comenta, no comporta mayor utilidad hacer referencia al reparo atinente a que los documentos notariales recriminados carecen de los anexos que exige para su validez la Ley 675 de 2001, pues el análisis de ese cuestionamiento pendía de la imprescriptibilidad de la acción incoada; queda entonces por efectuar un pronunciamiento sobre la censura según la cual “en la conformación del Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada están incluidos, ya de manera real, o como acción de hecho, bienes de uso público como calles y bahías”, lo que torna “imprescriptible” la acción de nulidad absoluta.

Sobre este punto, concuerda la Sala con la juez de primer grado en que de la lectura de las escrituras que recogieron los actos jurídicos cuestionados no se advierte la inclusión de bienes de uso público, en concreto, de bahías o calles, siendo que, además, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

⁷ Según el cual “la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta. (...)”

informó que “una vez consultado el SIDE⁸, se estableció que las nomenclaturas de interés... **NO se encuentran sobre bienes de uso público en el Inventario General de Espacio Público del Sector Central del Distrito Capital, a cargo del Departamento Administrativo de la defensoría del Espacio Público**”. (fls. 450 – 451, cdno. 1; resaltado original).

Es más, la Subdirección de Administración Inmobiliaria de esa misma entidad informó que el predio en el que se halla la bahía de aparcamiento de los vehículos de los copropietarios de la demandada, “es de propiedad del Distrito Capital, identificado con el Registro único de Propiedad Inmobiliaria RUPI 852 – 16, con destinación zona de ESTACIONAMIENTO BAHÍA Y/O PARQUEADERO... dicho espacio se encuentra incluido en el contrato de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de espacio público ‘CAMEB’ N° 110-00129-327-0-2016 suscrito con el Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada (...) [dado que] este Departamento Administrativo ofrece a las Juntas de Acción Comunal, las organizaciones sujetas al régimen de propiedad horizontal y las diferentes organizaciones o asociaciones sin ánimo de lucro, con personería jurídica, la posibilidad de aprovechamiento económico de zonas de espacio público barriales, como zonas verdes y zonas de estacionamiento... , mediante l[a] entrega material de las zonas de uso público, para que éstas las administren y mantengan, **sin que tal entrega implique transferencia de dominio, ni derecho adquisitivo alguno y sin que por ello pierdan la naturaleza de espacio público que ostentan**”. (fls. 235 – 242, *ib.*; se resalta).

Más concretamente, en comunicación de 23 de marzo de 2017, dicha entidad ratificó que el dicha zona es propiedad del Distrito Capital y que “en el mes de noviembre de 2016 se adjudicó el contrato de Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico de Espacio Público N° 110-00129-327-0-2016 con el Conjunto

⁸ Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público.

Multifamiliar Bosques de Granada, producto de la convocatoria pública DADEP –SMINC-110-01-2016, organización que cumplió con los requisitos jurídicos, técnicos y financieros exigidos por esta entidad, actos administrativo que están en firme, ya que la entrega material y real se realizó el día 20 de febrero de 2017 por parte del grupo interdisciplinario de profesionales del DADEP (abogado, contador, arquitecto y encargado del área social)”. (fls. 242 – 243, *ib.*).

Queda claro, entonces, que si el Conjunto Multifamiliar Bosques de Granada usufructúa en la actualidad la bahía vehicular, ello no es porque en los actos jurídicos contenidos en los instrumentos públicos cuestionados se hubiere apropiado del espacio público, sino en virtud del contrato “de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de espacio público n.º 110-00129-327-0-2016” que celebró con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, con lo que queda desvirtuada la premisa en que la recurrente soportó su reparo relativo a la imprescriptibilidad de la acción de nulidad absoluta.

Por lo demás, no sobra precisar, como lo hizo la juez *a quo*, que la declaración de invalidez se imploró respecto de los actos jurídicos contenidos en las escrituras públicas recriminadas, mas no en relación con actos que, quizás, por vías de hecho –como encerramientos-, haya ejecutado la copropiedad, porque esas potenciales actuaciones escapan a la acción judicial incoada, que solo se circunscribe a los actos jurídicos vertidos en los instrumentos públicos demandados.

Puestas de ese modo las cosas, visto que ningún reparo concreto prosperó, se confirmará el fallo recurrido, con la consecuente condena en costas al extremo activo.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en Sala Séptima Civil de Decisión, administrando

justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Primero. Confirmar la sentencia de 17 de febrero de 2020 proferida por el Juzgado 5º Civil del Circuito de esta ciudad, por las razones expuestas en la parte motiva.

Segundo. Condenar en costas de esta instancia a la demandante. El suscrito Magistrado sustanciador señala la suma de \$981.000,00 por concepto de agencias en derecho en segunda instancia. La juzgadora de primer grado deberá realizar su liquidación.

Tercero. Devuélvase el proceso al despacho de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,



MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA

(Rad. n.º 110013103005201800240 01)



GERMÁN VALENZUELA VALBUENA

(Rad. n.º 110013103005201800240 01)



ÓSCAR FERNANDO YAYA PEÑA

(Rad. n.º 110013103005201800240 01)