



**TRIBUNAL DE BOGOTÁ**  
**BOLETÍN JURISPRUDENCIAL**  
**12 DE ENERO DE 2021**

EL CONTENIDO DE ESTE BOLETÍN ES DE CARÁCTER INFORMATIVO

EL CONTENIDO DE ESTE BOLETÍN ES DE CARÁCTER INFORMATIVO, SE RECOMIENDA REVISAR DIRECTAMENTE LA PROVIDENCIA O EL VIDEO.

EL DOCUMENTO SE ENCUENTRA EN LA PÁGINA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/relatoria-tribunal-superior-de-bogota/44>

---

**SALA CIVIL**

**PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CAMBIARIA. PÁG. 2 - 5**

**PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE NULIDAD. PÁG. 6 - 11**

## SALA CIVIL

### PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN CAMBIARIA MP DR. MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA RADICADO: 110013103002201400112 02

#### ANTECEDENTES

Interbolsa S.A. Comisionista de Bolsa formuló demanda ejecutiva contra Alfredo Romero Rozo, con el propósito de obtener el pago de \$368'646.207.18 por concepto del capital incorporado en el pagaré n.º 560 (fl. 5, cdno 1), más los intereses de mora causados sobre tal cifra, a la máxima tasa legal, desde que se hizo exigible la obligación (31 de enero de 2014) y hasta que se verifique el desembolso (fls. 7 – 10, ib.).

El ejecutado, notificado de la demanda, formuló, entre otras, las excepciones que denominó “prescripción de la acción cambiaria” y “prescripción”, soportadas, en síntesis, en que la ejecutante no logró la interrupción civil del término de decaimiento de la acción cambiaria de que trata el artículo 789 del Código de Comercio, habida cuenta que no le notificó el mandamiento de pago dentro del año siguiente a su enteramiento por estado, en la forma en que lo exigía el artículo 90 del Código de Procedimiento Civil, “vigente para aquella fecha”, por lo que para cuando se logró su efectiva intimación, la obligación objeto de cobro se encontraba prescrita, al haber transcurrido el trienio que prevé aquella norma. (fls. 85 – 87, ib.).

#### **La sentencia de primera instancia**

La juzgadora de primer grado declaró probadas las aludidas defensas, con fundamento en que en este asunto no acaeció la interrupción civil del término de prescripción de la acción cambiaria, toda vez que la demandante no intimó a su adversario dentro del año siguiente a la notificación por estado de la orden de apremio, en los términos del artículo 90 del CPC, “vigente al tiempo de presentación de la demanda”; por lo tanto, estimó que para cuando se logró la efectiva notificación del extremo demandado (3 de mayo de 2019) ya se encontraban vencidos los tres años de que trata el precepto 789 del Código de Comercio, contados desde la fecha de vencimiento del título-valor objeto de recaudo (31 de enero de 2014), para que la actora (Interbolsa S.A. Comisionista de Bolsa) quedara desprovista de acción.

Por lo demás, no encontró de recibo la manifestación de la demandante según la cual la prescripción se consolidó por la tardanza de los despachos que conocieron el proceso, “por cuanto las actuaciones surtidas en el plenario por el extremo accionante dejan ver su falta de diligencia”, pues “entre septiembre de 2014 y mayo de 2015 no obra ninguna actuación de la parte demandante; y aunque en septiembre de 2014 se presentó solicitud de amparo de pobreza, que fuera rechazada por el juzgado, y a pesar de que contra esa decisión se interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, ni el recurso horizontal, ni la alzada, que se concedió en el efecto devolutivo, eran obstáculo para surtir la notificación del accionado”; además, relievó que “el abogado actor no desplegó ningún tipo de actuación con miras a que se requiriera a los auxiliares de la justicia para que manifestaran si aceptaban o no el cargo en el que fueron designados o, en su defecto, se nombraran unos nuevos, y si bien hubo actuaciones con posterioridad a mayo de 2015, también lo es que ellas no fueron encaminadas a obtener la notificación del extremo pasivo y, en cualquier caso, se adelantaron cuando ya no era posible materializar la interrupción civil de la prescripción”.

Por último, sostuvo que tanto el plazo trienal que contempla el artículo 789 del C.Co, como el anual que prevé el precepto 90 del CPC, es objetivo, “de suerte que las vicisitudes que alega el apoderado de la ejecutante tampoco podrían tener eco, máxime cuando, se reafirma, ninguna actuación desplegó para contrarrestarlas o evitar sus efectos lesivos”.

#### **El recurso de apelación.**

El recurso de apelación. Inconforme con dicha decisión, la ejecutante reparó en que “el inconveniente de la notificación se debe en gran parte a la inactividad del despacho respectivo

y a los problemas presentados por el traslado del expediente a otros despachos judiciales (...), demoras en la toma de decisiones de [los] despachos correspondientes y a la tramitología por la supuesta descongestión judicial, circunstancias estas que mal pueden endilgarse en contra de la parte demandante, además de la mala fe del demandado de esperar solo el transcurso del tiempo para notificarse y poder alegar la prescripción”.

### ANÁLISIS DE LA SALA

Los presupuestos procesales se hallan reunidos en el presente asunto, la actuación se desarrolló con normalidad y no se observa causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado, de modo que ello conlleva a la presente decisión, 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).

El problema jurídico que corresponde resolver, se concreta en determinar si en el presente asunto la acción cambiaria se encuentra prescrita, en los términos del artículo 789 del Código de Comercio. Desde ya, se anticipa que la respuesta es positiva, por las siguientes razones:

I. El citado precepto, en relación con los títulos-valores diferentes al cheque, establece un término de prescripción de tres años contados a partir de su día de vencimiento, lo que constituye una sanción por el ejercicio inoportuno del derecho incorporado en el cartular; sin embargo, tal fenómeno admite interrupción, ya natural, ora civil, modulada, la primera, por el hecho de reconocer el deudor la obligación en forma expresa o tácita; y la segunda, por la presentación tempestiva de la demanda.

En relación con la última (interrupción civil), el artículo 94 del Código General del Proceso, vigente desde el 1º de octubre de 2012, según lo previsto en el numeral 4º del artículo 627 del Código General del Proceso y, por ende, aplicable al presente asunto, pues la demanda se radicó el 26 de febrero de 2014 (fl. 11, cdno. 1), dispone, en lo medular, que:

La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado.”

De lo que aflora que el oportuno enteramiento al extremo accionado –un año contado a partir de la notificación de la orden de apremio al ejecutante- permite poner freno al avance del desvanecimiento del derecho de acción.

En el presente asunto no se logró el mentado propósito, puesto que desde la notificación del auto de apremio a la activa y su enteramiento a la pasiva, transcurrió más de la anualidad que previó el legislador; en efecto, el mandamiento de pago se notificó a la ejecutante **el 20 de marzo de 2014 (fl. 12, cdno. 1)**, mientras que el demandado fue enterado de su existencia hasta el **3 de mayo de 2019** (fl. 83, ib.), esto es, más allá del año que establece el citado artículo 94 de la Ley 1564 de 2012.

De lo anterior se colige que el trienio previsto en el precepto 789 del Código de Comercio siguió su curso y para el día de la efectiva intimación a la pasiva –se itera 3 de mayo de 2019- la obligación se encontraba extinguida; en verdad, el pagaré objeto de recaudo se hizo exigible el 31 de enero de 2014 (fl. 5, cdno. 1), por lo que la prescripción decayó el 31 de enero de 2017.

En conclusión, como no hubo talanquera de carácter civil que reprimiera el lapso de prescripción de la acción cambiaria, el mismo siguió su curso y como se cuenta a partir de la exigibilidad de la obligación (memórese, 31 de enero de 2014), para cuando se logró la notificación efectiva al ejecutado (3 de mayo de 2019), ya había transcurrido el lapso trienal para que quedara desprovista de acción la acreedora.

II. Clarificado lo anterior, corresponde entonces revisar si dicho resultado se produjo como consecuencia de la “inactividad del despacho respectivo y los problemas presentados por el traslado del expediente a otros despachos judiciales”, vicisitud que en opinión de la recurrente, impidió que la intimación se adelantara dentro de los plazos establecidos en los preceptos ya citados.

Revisado el proceso y los argumentos expuestos por la parte inconforme, la Sala es del criterio que se debe despachar en forma adversa esa inconformidad, por las siguientes razones:

La primera, porque a pesar de que el auto de apremio se notificó a la ejecutante desde el 20 de marzo de 2014, tan solo hasta el 28 de abril de esa anualidad (**más de 1 mes después**) gestionó el envío del citatorio, en la forma en que lo exigía el artículo 315 del Código de Procedimiento Civil, entonces vigente (fls. 14 – 16, cdno. 1).

La segunda, que pese a tener conocimiento de lo infructuoso de la notificación personal al demandado desde el 2 de mayo de 2014, cuando así se lo certificó la empresa postal, tan solo hasta el 13 de ese mismo mes y año, vale decir, **7 días hábiles después**, solicitó su emplazamiento (fl. 18, ib.).

La tercera, que el emplazamiento se ordenó mediante providencia de 21 de julio de 2014, notificada por estado de 21 de agosto siguiente (fl. 20, ib.), pero tan solo hasta el 17 de septiembre de esa misma calenda (20 días hábiles después) la ejecutante acreditó el cumplimiento de dicha carga procesal (fls. 21 – 22, ib.).

La cuarta, que desde la acreditación de esa carga (septiembre de 2014) y hasta mayo de 2015 (7 meses después), como lo refirió la juzgadora de primer grado, no obra actuación alguna de la demandante, con miras a que el juez cognoscente de entonces procediera a la designación de curador ad litem, en virtud del emplazamiento del ejecutado.

La quinta, que si bien mediante providencia de 11 de mayo de 2015 el a quo ordenó la designación de curador ad litem de la lista de auxiliares de la justicia, lo cierto es que a pesar de haberse librado los telegramas correspondientes (31 – 34, cdno. 1), no se logró la aceptación de alguno de los ternados, a fin de que ejerciera la representación del demandado y contestara el libelo, sin que la ejecutante hubiere requerido al juez cognoscente para que conformara una nueva terna, en aras de lograr dicho cometido.

La sexta, que desde la notificación por estado de la providencia referida en el numeral anterior (28 de mayo de 2015; fl. 29, ib.), el proceso permaneció inactivo hasta el 16 de marzo de 2016 (**por espacio de más de 11 meses**), cuando la ejecutante, en lugar de solicitar la conformación de una nueva terna para el propósito ya advertido, solicitó “reconocer y tener al cesionario patrimonio autónomo de administración, pagos, fuente de pago y de remanentes (PARAP) Interbolsa... como titular o subrogatario de los derechos litigiosos y los créditos, garantías y privilegios que corresponden al cedente...”. (fls. 39 -40, ib.).

La séptima, que si bien la demandante interpuso recurso de reposición y el subsidiario de apelación contra el auto de 11 de mayo de 2015 que le negó el amparo de pobreza solicitado (fl. 30, ib.), lo cierto es que, como lo puso de presente la juez a quo, la resolución de esos medios de impugnación no se erigía en obstáculo para surtir la notificación del señor Romero Rozo, esto es, para requerir del juzgado la conformación de la plurimentada terna y el consecuente envío de las comunicaciones a que hubiera lugar a los auxiliares de la justicia, omisión que propició el avance del término de prescripción de la acción cambiaria, pues para cuando se resolvió el recurso horizontal (31 de agosto de 2017; fls.41 – 42, ib.) ya se hallaba fenecido el trienio de que trata el precepto 789 del Código de Comercio.

Y es que fue hasta el 7 de febrero de 2019 –**más de dos años después** de la consumación del término de prescripción-, por iniciativa del juzgado mas no de la ejecutante, que se conformó nueva terna de auxiliares de la justicia para la designación de curador ad litem (fl. 52, cdno. 1).

Así las cosas, estima la Sala que las consecuencias derivadas de la intempestiva notificación al extremo pasivo no le fueron del todo ajenas a la parte actora, pues su falta de diligencia propició la consolidación del término de prescripción, lo que conlleva a confirmar la sentencia de primer grado.

Por lo demás, los motivos de inconformidad enarbolados por la ejecutante tampoco podrían ser acogidos, si se recuerda, como lo tiene decantado la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, que el término consagrado en el otrora vigente artículo 90 del Código de Procedimiento civil, que en lo medular reprodujo el 94 de la Ley 1564 de 2012, “[...] **debe considerarse como un término objetivo y por consiguiente fatal, pues basta con establecer dos extremos: la notificación al demandante y el transcurso de los 120 días hábiles previsto a la sazón en el artículo 90 – hoy de un año de conformidad con la ley 794 de 2003-**, pues vencidos éstos ‘los mencionados efectos (o sea, la inoperancia de la caducidad o la interrupción de la prescripción, en su caso) solo se producirán con la notificación al demandado’, expresión, la subrayada, que evidentemente no da margen para establecer una posibilidad distinta a la de calificar ese término como determinante, sin más, y por supuesto refractario a cualquier alargamiento sin importar la causa que lo pueda explicar o justificar” (CSJ. Cas. Civ. Sent. Oct. 31/2003, exp. No. 7933; subrayado original).

Por último, no sobra añadir que el cómputo de los términos de “años”, por virtud de lo previsto en el precepto 70 del Código Civil e inciso 7º del canon 118 de la Ley 1564 de 2012, se cuentan conforme al calendario, es decir, ininterrumpidamente.

Por consiguiente, tanto el plazo de tres años previsto en el artículo 789 del Código de Comercio, como el anual de que trata el 94 del Código General del Proceso, corren sin interrupción por motivo de vacancia judicial o de cierre del despacho por cualquier circunstancia, eventos que solo podrían descontarse cuando el plazo es de días, conforme lo prevé el inciso final del citado artículo 118 del Estatuto Procesal Civil.

Al punto, este Tribunal manifestó:

“(...) de acuerdo a lo previsto en el artículo 121 del C. de P. C.: **‘los términos de meses y de años se contarán conforme al calendario’**, en concordancia con el artículo 59 de la Ley 4ª de 1913, según la cual ‘Todos los plazos de días, **meses o años**, del que se haga mención legal, se entenderá que terminan a la medianoche del último día del plazo. **Por año y por mes se entienden los del calendario común**, y por día el espacio de veinticuatro horas; pero en la ejecución de las penas se estará a lo que disponga la ley penal’, y con la regla 62 que prevé: ‘En los plazos de días que se señalen en las leyes y actos oficiales, se entienden suprimidos los feriados y de vacantes, a menos de expresarse lo contrario. **Los de meses y años se computan según el calendario; pero si el último día fuere feriado o de vacante, se extenderá el plazo hasta el primer día hábil’**. (TSB. SC. 004201500127 01/2015 de 3 de junio, se resalta).”

Sobre el mismo tópico, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia consideró:

“Sin mayores disquisiciones, la recurrente tendría razón si la ley dispusiera que para efectos procesales, en los términos de meses y de años no se tomarían en cuenta los de vacancia judicial, ni aquellos en que por cualquier circunstancia permaneciere cerrado el despacho, pero como esto no es así, surge claro que el auto cuestionado se ajusta a la legalidad, porque el artículo 121, inciso 2º del Código de Procedimiento Civil [hoy 118 del CGP], expresamente señala que los ‘términos de meses y de años’ son objetivos, en cuanto se computan ‘conforme al calendario’.” (CSJ. SC. R1100102030002009-00565-00/2009 de 20 de agosto M.P. Jaime Alberto Arrubla Paucar.).

En conclusión, al no abrirse paso los fundamentos de la censura, habrá de refrendarse la sentencia atacada, sin que haya lugar a imponer condena en costas por no aparecer causadas, en los términos del artículo 365.8 del CGP.

**AUSENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO**  
**MP DRA. MANUEL ALFONSO ZAMUDIO MORA**  
**RADICADO: 110013103005201800240 01**

**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.

**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 superficial [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 apareja 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 Sala–, al propiciar la extensión y autorización de tales instrumentos públicos, 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”.

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”.

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).



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 1° de la Ley 791 de 2002, mas no el veintenario otrora consagrado en el Código Civil, porque aquel era el que se encontraba vigente<sup>5</sup> 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 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 iudice, 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 informó que “una vez consultado el SIDEPE8, 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 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.