

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MANIZALES
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA



Magistrada ponente:
SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA

Aprobado por Acta N° 0182
Manizales, trece (13) de noviembre de dos mil dos mil veinte (2020)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

En la forma prevista en el inciso tercero del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada frente a la sentencia proferida el 21 de enero de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas, dentro del Proceso Verbal de Impugnación de Actos y Decisiones de Asamblea promovido por FRANCISCO ANTONIO GIRALDO LLANO en contra de CONDOMINIO EL AEROPUERTO.

II. ANTECEDENTES

2.1. El demandante solicitó que se declare “*nula la decisión de cobrar expensas comunes en cuotas iguales las casas por un valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$250.000.00) MONEDA CORRIENTE a cada uno de los propietarios de las casas y un valor de CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000.00) MONEDA CORRIENTE a cada uno de los propietarios de los apartamentos del Condominio el(sic) Aeropuerto*”; pretensión que sustentó en los siguientes hechos relevantes:

- 1) El 01 de marzo de 2019 se llevó a cabo asamblea general ordinaria de propietarios del Condominio El Aeropuerto, con la asistencia del 69%.
- 2) En dicha reunión se decidió dejar de cobrar las cuotas de administración con base en el coeficiente de copropiedad, como se venía haciendo según acta del 15 de marzo de 2018, para establecer una cuota de \$250.000.00 para las casas y de \$150.000.00 para los apartamentos.
- 3) La votación se hizo nominal y no por coeficiente, sin verificación previa de quorum.
- 4) La decisión adoptada contraría la Ley 675 de 2001 y desconoce el Reglamento de Propiedad Horizontal que establece la forma como deben cobrarse las cuotas de administración, esto es, por coeficiente de copropiedad; a pesar de que varios de los asistentes manifestaron que la disposición no era válida.

Como medida provisional se solicitó la suspensión de la decisión tomada por la Asamblea.

2.2. La parte demandada, a través de su representante legal, contestó la demanda explicando que a la asamblea del 01 de marzo de 2019 asistió el 71,437% de coeficientes de copropiedad, aprobándose por unanimidad la proposición del señor Jaime Hoyos, por lo que se autorizó al nuevo consejo de administración para hacer un cálculo actualizado de los coeficientes debido a que presentan errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación, generando una desigualdad entre los copropietarios. Agregó que le resulta extraño que el señor Francisco Antonio Giraldo Llano, representado en la reunión por la doctora Paula Andrea Cortés Valencia, no haya manifestado su inconformidad por la decisión tomada y ahora se duela de ella.

Se opuso a las pretensiones y también a la suspensión de la decisión adoptada por unanimidad en la asamblea general ordinaria, pues se trata de una medida provisional mientras se recalculan los coeficientes, cuyo recaudo se hace necesario para el funcionamiento de la copropiedad.

Formuló las excepciones de caducidad y prescripción, sustentadas en el artículo 382 del Código General del Proceso, pues la demanda se radicó el 03 de marzo de 2019, esto es, dos meses después de la asamblea en que se tomó la decisión cuya nulidad se depreca, llevada a cabo el 01 de marzo de 2019.

2.3. El Juez resolvió el litigio declarando no probada la excepción de caducidad e improcedente la de prescripción, absolvió a la parte demandada de las pretensiones y condenó en costas al demandante.

Sostuvo que la demanda fue presentada dentro de los dos meses previstos en el artículo 382 del Código General del Proceso, contados desde el 02 de marzo de 2019, pues conforme a la regla del artículo 62 de la Ley 4 de 1993, el día en que inicia un plazo no se contabiliza dentro del mismo mientras aquel en que finaliza sí, pero si cae en feriado o vacancia se extiende hasta el primer día hábil; por consiguiente, como el 01 de mayo fue festivo, el plazo final se extendió hasta el 2 de mayo, día en que se radicó el libelo.

En torno a la pretensión de nulidad, consideró que tanto la prueba documental como la testimonial, dan cuenta que la asamblea del 01 de marzo de 2019 del Condominio El Aeropuerto se celebró con un quórum del 71,43% del coeficiente de copropiedad y la decisión acerca del cobro de las expensas comunes se adoptó por una mayoría del 53.63%, lo cual no fue desvirtuado por la parte demandante, quedando establecido que el acto se apegó a la ley y al reglamento de propiedad horizontal.

2.4. La parte vencida sustentó su apelación reprochando que el juzgador enfocara su análisis hacia la forma como se realizó la votación cuando lo pedido fue la nulidad porque la cuota fijada para las casas y los apartamentos no se calculó con base en los coeficientes de copropiedad, tal como lo manda el numeral 3 del artículo 25 de la Ley 675 de 2001, norma de orden público que no admite modificación por acuerdo de las partes.

III. CONSIDERACIONES

Satisfechos los presupuestos procesales en esta acción y realizado el control de legalidad que ordenan los artículos 42 numeral 12 y 132 del Código General del Proceso, sin que se avizore causal de nulidad o irregularidad que invalide lo actuado u obligue a retrotraer el trámite a etapa anterior, se encamina la Sala a resolver la alzada; dejando registro que ningún indicio hay por deducir de la conducta procesal de los extremos litigantes en los términos del artículo 280 ibídem.

Problema jurídico: Acorde con las reglas de los artículos 320 y 328 del Código General del Proceso, corresponde a esta instancia establecer si confrontada con la Ley 675 de 2001, adolece de nulidad la decisión adoptada el 01 de marzo de 2019 por la Asamblea de Copropietarios del Condominio El Aeropuerto, en relación con el valor de las expensas comunes que deben sufragar los propietarios de las unidades privadas que conforman la propiedad horizontal.

3.1. De las expensas comunes en el Régimen de Propiedad Horizontal.

La Ley 675 de 2001, por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, tiene por objeto regular la forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre bienes comunes, con el propósito de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica, así como la función social de la propiedad (art. 1).

Dicha regulación se aplica a edificios y conjuntos, construidos o por construirse, que estén destinados a uso residencial, comercial o mixto (arts. 1 y 3); cobija también a unidades inmobiliarias cerradas, y a las parcelaciones que se acojan (63 y 85).

En este tipo de propiedad cada dueño de un bien privado es a la vez, junto con los demás propietarios, condueño de los bienes comunes del edificio o conjunto, más no en condiciones de igualdad sino en proporción al coeficiente de copropiedad (arts. 16 y 19), que es el índice que determina la participación porcentual de cada propietario en los bienes comunes (art. 3).

En un correcto entendimiento, la *“propiedad sobre los bienes comunes resulta accesoria a la titularidad sobre los bienes privados, de suerte que: i) todo acto de suposición o, gravamen o embargo de un bien privado incluye el derecho sobre los bienes comunes; ii) éstos no pueden ser objeto de acto jurídicos separadamente de los bienes privados, y ii) el derecho sobre los bienes comunes se mide de acuerdo con el coeficiente de copropiedad”*¹.

Derivado de esa posición de condóminos, todos los propietarios están en la obligación de asumir en forma mancomunada los gastos que generan los bienes comunes (art. 29²), a través del pago de unas expensas o cuotas de administración, que se definen en la ley como *“[E]rogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la*

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-488 de 2002 M.P. Alvaro Tafur Galvis

² *“ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. ...”*

existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto.”
(art. 3)

Las expensas comunes se calculan entonces con base en los coeficientes de copropiedad, los cuales debe estar expresamente indicados en el reglamento de la propiedad horizontal (arts. 5 num. 6 y 25). Por excepción, cuando se trata de bienes y servicios comunes cuyo uso y goce correspondan a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto, la ley autoriza que el cómputo de las expensas comunes se haga con base en módulos de contribución (art. 31³).

El artículo 25 de la Ley 675 de 2001 a la letra expresa:

ARTÍCULO 25. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

- 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.*
- 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.*
- 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.*

Según el artículo 26 subsiguiente, los coeficientes de copropiedad se obtienen con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto; su modificación solo es posible en asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, y siempre que i) en su cálculo se haya incurrido en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación; ii) al edificio o conjunto se adicionen nuevos bienes privados; iii) se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto; o iv) se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad (art. 28).

La asamblea general es el órgano de dirección de la propiedad horizontal, está conformada por los propietarios de los bienes privados, quienes tienen derecho a participar en sus deliberaciones, directamente o a través de representante o delegado, y a votar en ella; el voto de cada propietario equivale al porcentaje de coeficiente de propiedad respecto del bien privado (art. 37); aunque, si se trata de inmuebles destinados a vivienda, tal equivalencia solo opera respecto de decisiones

³ “ARTÍCULO 31. SECTORES Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización. Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal. Los recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.”

de contenido económico, en los demás eventos se cuenta voto por unidad⁴. Las decisiones que adopte la asamblea con apego a las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto⁵.

El quorum deliberatorio de la asamblea se integra con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, mientras que el quorum decisorio se obtiene con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión (art. 45), salvo en las decisiones que exigen mayoría calificada del 70% del coeficiente de copropiedad, previstas en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001⁶. Está prohibido que en el reglamento pueda exigirse una mayoría superior al setenta por ciento (70%), a menos que se trate de la decisión relativa a la extinción de la propiedad horizontal; cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita y se asumirá que la decisión correspondiente puede tomarse con el voto favorable de la mayoría calificada; asimismo, las decisiones que se adopten en contravención serán absolutamente nulas (art. 45).

3.2. De la impugnación de actos y decisiones de la asamblea general de propietarios.

El artículo 49 de la Ley 675 de 2001 autoriza al administrador, al revisor fiscal y a los propietarios de bienes privados, para impugnar los actos o decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La acción impugnatoria debe dirigirse contra la persona jurídica y formularse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo o de su inscripción si se trata de acuerdos o actos sujetos a registro, so pena de caducidad (art. 382 del C.G.P.).

3.3. La presente demanda se instauró por uno de los copropietarios del Condominio El Aeropuerto, para que se declare nula la decisión adoptada el 01 de marzo de 2019 por la Asamblea General, puesto contraría la Ley 675 de 2001, al haber fijado las

⁴ Sentencia C-522 de 2002. “*Segundo Declarar EXEQUIBLE el parágrafo 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 en el entendido que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico conforme a lo expresado en la parte motiva de la sentencia.*”

⁵ Sentencia C-318 de 2002, “*los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia. ... cuando se trate de la imposición de sanciones por parte de las autoridades internas del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, habrá de respetarse y garantizarse a los no propietarios el ejercicio del derecho de defensa.*”

⁶ “**ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.”

expensas comunes en un valor uniforme para las casas y otro para los apartamentos, sin consideración al coeficiente de copropiedad que representa cada unidad.

Acorde con la preceptiva citada en el punto anterior, el promotor de la acción se encuentra legitimado al ostentar la calidad de propietario, acreditada con certificados de matrícula inmobiliaria Nos. 100-201241 y 100-201271 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales⁷; y aunque en su contestación la entidad demandada resaltó que el señor Francisco Antonio Giraldo Llano había sido representado en la reunión por su abogada, quien no manifestó inconformidad frente a la decisión que ahora cuestiona, encuentra la Sala que ello no es suficiente para dar al traste con el presupuesto procesal, de un lado, porque la ley no restringe el derecho de impugnar solo para los propietarios ausentes o disidentes, como si lo hace en otras materias⁸; de otro, porque no obstante no vislumbrarse constancia de oposición en el acta, se sabe que la decisión no fue adoptada por unanimidad sino por mayoría, de ahí de pueda inferirse razonablemente que a través de su poderdante el aquí demandante fue de aquellos que estuvieron en desacuerdo con la proposición.

Tampoco importa que en su periodo como administrador, el señor Giraldo Llano hubiere promovido el cobro de una cuota de administración igualitaria, en tanto que el epicentro de la discusión se contrae a la decisión de la asamblea del 01 de marzo de 2019.

Aclarado lo anterior y para entrar en materia, se lee en el punto 9. del acta de dicha reunión⁹ *“La administradora explicó a través de filminas en POWER POINT, el proyecto de presupuesto y explicó tres propuestas, dos de las cuales se sometieron a consideración de la Asamblea para su aprobación. La primera propuesta fue que cada apartamento pagara mensual \$60.000 pesos y las casas pagaran mensual \$155.000 pesos. La segunda propuesta fue la de pago mensual por Apartamento de \$150.000 pesos y por Cabaña \$250.000 mensuales. Se sometió a votación de quienes estaban de acuerdo por la Segunda Propuesta y se obtuvo una votación por coeficientes del 53.632% que dijeron SI a la segunda propuesta, frente a una votación por coeficiente del 15.307% que dijeron que NO a la primera propuesta. SE APROBÓ POR MAYORÍA DE COEFICIENTES la SEGUNDA PROPUESTA, esto es, pago mensual por Apartamento \$150.000 y por Cabaña \$250.000 mensuales. Sin retroactividad. El presupuesto total para el funcionamiento del Condominio el Aeropuerto durante toda la vigencia del año 2019, es de ciento setenta y cuatro millones (\$174.000.000) de pesos. A razón de CATORCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$14.500.000) Mensuales. Valor por Apartamento mensual CIENTO CINCUENTA MIL PESOS (\$150.000) y por Cabaña DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PSOS(SIC) (\$250.000) mensuales”.*

Explicó el testigo Flaminio Gonzáles Villada, quien presidió la mencionada Asamblea, que dicha decisión se adoptó de forma transitoria, por ese periodo, mientras el Consejo realizaba, con el apoyo de profesionales, la verificación de los coeficientes reales para luego presentar a la Asamblea una propuesta de reforma, pues debido a

⁷ Fls. 4 a 21 C1.

⁸ Art. 191 del Código de Comercio.

⁹ Fls. 29 a 34 y 59 a 64 C1.

lo anacrónico del reglamento de propiedad horizontal y a que varios inmuebles han tenido adiciones, era imposible establecer con precisión los índices de contribución, lo cual generaba inequidad en los cobros que se venían haciendo. Afirmó que frente a esa decisión no hubo ninguna objeción, ni siquiera por parte de la abogada del demandante, quien lo representó en aquella reunión.

El testigo Álvaro Guzmán Aguilar coincidió en que se está verificando la medida de toda el área del conjunto, de cada casa, apartamento y áreas comunes porque no corresponden a la realidad, de manera que la decisión se tomó mientras se organiza todo.

Al margen de los motivos que llevaron a la Asamblea General de Propietarios a fijar las expensas comunes en un valor igual para todas las casas y otro para todos los apartamentos sin reparar en las diferencias de área construida de cada unidad, sobresale que la decisión es contraria a las directrices del Régimen de Propiedad Horizontal y al propio Reglamento del Conjunto.

Conforme se indicó en el apartado 3.1., el índice de participación con que cada propietario está obligado a contribuir con las expensas comunes mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, se debe determinar con base en el coeficiente de copropiedad del bien de dominio privado, el cual aparece señalado en el respectivo reglamento de propiedad horizontal (art. 25 num. 3 Ley 675 de 2001); es decir que, a mayor coeficiente mayor cuota de sostenimiento y viceversa.

Ese criterio legislativo de equidad se encuentra recogido en el párrafo tercero de la cláusula dieciocho del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio El Aeropuerto (escritura pública N° 1000 del 14 de mayo de 2013 de la Notaría Tercera de Manizales), según el cual *“Los Coeficientes de copropiedad también determina(sic) el índice de participación con que cada uno de los propietarios de los bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de Administración”*¹⁰; reiterando los estatutos, la obligación en cabeza de cada propietario de realizar el pago oportuno de la contribución (arts. veinte, literal I)¹¹ y treinta¹²).

Si bien la asamblea de propietarios es el máximo órgano de dirección y administración de la propiedad horizontal y dentro de sus funciones está aprobar el presupuesto anual del conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias (art. cincuenta y seis, literal c) Reglamento¹³ y 38 num. 4 Ley 675 de 2001), no puede perderse de vista que en ese cometido debe estarse a los lineamientos legales y reglamentarios, tanto en la forma (convocatoria, quorum deliberatorio y decisorio, etc.), como en la sustancia (coeficiente de copropiedad), so pena de nulidad de sus decisiones.

La regla de proporcionalidad establecida por el legislador para determinar el valor de las expensas comunes en las propiedades horizontales fue objeto de estudio por la

¹⁰ Pág. 24 archivo “REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO AEROPUERTO”.

¹¹ Págs. 32 y 33 archivo “REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO AEROPUERTO”.

¹² Pág. 34 archivo “REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO AEROPUERTO”.

¹³ Pág. 44 archivo “REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO AEROPUERTO”.

Corte Constitucional, concluyendo que se trata de *“un criterio objetivo y eficiente en el recaudo de las sumas comunes, que en modo alguno resulta contrario al principio de igualdad, pues es admisible que la ley exija, por razones de proporcionalidad, solidaridad y redistribución, que quienes gozan de inmuebles de mayor área y por ende mayor valor contribuyan en mayor medida a sufragar los gastos comunes que quienes son propietarios de inmuebles con menor área, que se entiende que tienden a ser de menor valor.”*¹⁴, y si bien el Congreso, en la amplia libertad de configuración que la Constitución le otorga en materia de propiedad horizontal, pudo recurrir a un criterio estrictamente igualitario, según la cual todas las unidades debieran contribuir en forma idéntica a sufragar las expensas comunes, este no resultaría equitativo, pues propietarios con diferente capacidad de pago terminarían contribuyendo en forma idéntica a sufragar los gastos comunes del edificio o conjunto, por lo tanto, conceptuó la Corte, que *“[E]ste criterio resulta razonable desde la perspectiva de las atribuciones del legislador, porque desarrolla el derecho a la propiedad horizontal asegurando su viabilidad práctica y responde a los intereses comunitarios que subyacen a este tipo de propiedad”*¹⁵.

De lo discurrido se sigue que, en la reunión del 01 de marzo de 2019, aunque la Asamblea General de Propietarios se apegó para aprobar las expensas del periodo a las reglas sobre quorum deliberatorio y decisorio -según lo estableció el A quo y no fue controvertido por la parte demandante-, no hizo lo propio en cuanto al modo en que las mismas fueron determinadas, fijando unas expensas con base en una regla distinta a la de proporcionalidad respecto del coeficiente de copropiedad de cada unidad privada, de manera que, la decisión adoptada está viciada al contravenir normas de orden público y el propio reglamento vigente y vinculante para los propietarios (art. 7 Reglamento¹⁶ y 32 Ley 675 de 2001).

3.4. En derivación la sentencia habrá de revocarse, pues le asiste toda razón a la parte recurrente al impugnar la decisión de la Asamblea de Copropietarios del Condominio El Aeropuerto, relativa al cobro de expensas comunes bajo un parámetro uniforme para las unidades privadas -apartamentos y casas- que lo integran, desconociendo la regulación sobre propiedad horizontal.

No es admisible la explicación ofrecida por la parte demandada para justificar dicha decisión, más aún cuando quedó decantado con los testimonios y el acta de asamblea del 15 de marzo de 2018¹⁷, que la asamblea había aprobado que las expensas comunes se pagaran con base en el coeficiente de copropiedad. Ni los errores en los coeficientes, ni lo anacrónico del reglamento autorizaban a la Asamblea para apartarse de los postulados legales y reglamentarios a la hora de determinar y aprobar la cuota de administración del Conjunto; si los estatutos adolecían de falencias, que como lo afirmaron los testigos propiciaban un cobro inequitativo, lo correcto era adelantar la respectiva reforma de los estatutos para actualizar los coeficientes, acorde con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 675 de 2001, antes que acoger una regla diversa a la señalada por el legislador.

¹⁴ Sentencia C-782 de 2004.

¹⁵ Ob. Citada.

¹⁶ Pág. 19 archivo “REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO AEROPUERTO”.

¹⁷ Fls. 22 a 28 C1.

3.5. En torno al vicio que puede afectar las distintas decisiones o actos de la asamblea general, no contiene la Ley 675 de 2001 un decálogo de las situaciones que pueden dar lugar a la inexistencia, ineficacia, nulidad o inoponibilidad, limitándose a señalar unos pocos casos puntuales, verbigracia, el artículo 44, que tilda de ineficaces las decisiones adoptadas por comunicación escrita o en reuniones no presenciales, cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita; el artículo 45, en el que sanciona con inexistencia las cláusulas del reglamento que prevean mayorías superiores al 70% de los coeficientes para decisiones distintas a la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, y con nulidad absoluta, las decisiones adoptadas en contravención de dicha prohibición; y el 86 que estableció el régimen de transición para los edificios y conjuntos sometidos a la legislación anterior, señalando de ineficaces las decisiones que se tomaran en contravía de las normas de orden público contenidas en esa ley, si transcurrido el plazo concedido, no se habían llevado a cabo las modificaciones necesarias para ajustar los reglamentos a la nueva regulación¹⁸.

Ese silencio supone la aplicación de la teoría general de los negocios jurídicos a efectos de determinar el vicio que afecta la decisión adoptada el 01 de marzo de 2019 por la Asamblea de Copropietarios del Condominio El Aeropuerto, que como ya se explicó, desconoce la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública N° 1000 del 14 de mayo de 2013 de la Notaría Tercera de Manizales.

Pues bien, conforme al artículo 1519 del Código Civil, hay objeto ilícito en todo lo que contraviene al derecho público de la nación; evento que, según el precepto 1741 ídem, produce la nulidad absoluta del acto o contrato; por consiguiente, debe concluirse que en el *sub examine* la decisión impugnada adolece de nulidad absoluta porque contraviene normas de carácter obligatorio que regulan la propiedad horizontal y que no pueden ser modificadas por voluntad de los particulares.

La declaratoria de nulidad absoluta tiene fuerza de cosa juzgada y acarrea como consecuencia que las cosas vuelvan al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto nulo (art. 1746 C.C.); sin embargo, lo que se ha dado o pagado por un objeto ilícito a sabiendas, no puede repetirse en ningún caso (art. 1525 C.C.).

En ese orden, habrá de declararse la nulidad absoluta de la decisión impugnada, disponiéndose que las expensas comunes del Condominio El Aeropuerto para el año 2019, se liquiden y cobren en la forma en que venía haciéndose según la decisión precedente de la Asamblea del 15 de marzo de 2018, esto es, acorde con los coeficientes de propiedad señalados para cada unidad privada en el reglamento vigente para el periodo 2019; en el entendido que dicha regla respeta los lineamientos legales y reglamentarios, a la vez que garantiza el funcionamiento y sostenibilidad de la propiedad horizontal.

3.6. Conclusión: El recurso de apelación prospera porque el Juez A quo se limitó al análisis de una sola de las hipótesis planteadas en la demanda para deprecar la

¹⁸ La Corte Constitucional en Sentencia C-488 de 2002, declaró inexecutable parte de la norma 'en el entendido que esta disposición se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en esta ley'.

nulidad, omitiendo el abordaje de la otra conjetura en que se basaron las pretensiones y que como se decantó conlleva a su prosperidad. No se abordará el estudio de la excepción formulada por la parte demandada porque además de no ser motivo de confutación, fue resuelta de manera acertada en la sentencia.

Tras el éxito de la alzada y por encontrarse causadas, se condenará en costas a la apelante, conforme a lo previsto en los numerales 1 y 8 del artículo 365 del Código General del Proceso.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, Sala de Decisión Civil Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia proferida el 21 de enero de 2020 por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, Caldas, dentro del Proceso Verbal de Impugnación de Actos de Asamblea promovido por FRANCISCO ANTONIO GIRALDO LLANO en contra de CONDOMINIO EL AEROPUERTO. En su lugar **RESUELVE**:

PRIMERO: DECLARAR la nulidad absoluta de la decisión adoptada 01 de marzo de 2019, por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del Condominio El Aeropuerto, relativa a las expensas comunes por valor de \$250.000.00 para las casas y de \$150.000.00 para los apartamentos.

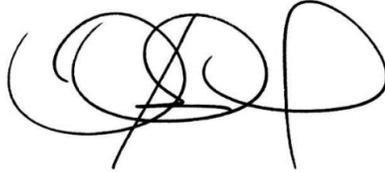
SEGUNDO: en consecuencia, se **DISPONE** que las expensas comunes del Condominio El Aeropuerto del año 2019, se liquiden y cobren a los propietarios según los coeficientes de propiedad señalados para cada unidad privada en el reglamento vigente para el mismo periodo.

TERCERO: DECLARAR no probada la excepción de caducidad formulada por la parte demanda.

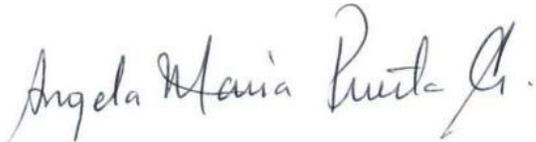
CUARTO: CONDENAR en costas de primera y segunda instancia a la propiedad horizontal CONDOMINIO EL AEROPUERTO. La liquidación se hará por el Juzgado de conocimiento acorde con el artículo 366 del Código General del Proceso, incluyendo las agencias en derecho que fijen el juez A quo y la Magistrada Ponente, en la respectiva sede.

Por Secretaría, DEVUÉLVASE oportunamente el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



SOFY SORAYA MOSQUERA MOTOA
Magistrada Ponente



ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS
Magistrada



ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO
Magistrado