



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

**JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
SANTIAGO DE CALI - VALLE**

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA No. **240**

PROCESO	DECLARATIVO DE NULIDAD ABSOLUTA DEL ART. 93 DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 0399-DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEMANDA PRINCIPAL Y DECLARATIVO PRESENTADO EN RECONVENCIÓN
DEMANDANTE	PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB
DEMANDADO	CONSTRUCTORA ALPES S.A. NIT 890.320.987-6 ALIANZA FIDUCIARIA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB. NIT 860.531.315-3
RADICACIÓN	76-001-31-03-012 / 2016-00161-00

Santiago de Cali, cinco (05) de noviembre de dos mil veinte (2020)

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dictar sentencia dentro del proceso principal de NULIDAD ABSOLUTA DEL ART. 93 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN LA CLAUSULA OCTAVA DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. 0399 DEL 22 de febrero de 2.008 de la Notaría cuarta del círculo de Cali, y de la DEMANDA DE RECONVENCIÓN declarativa de INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS, de la referencia.

II. ANTECEDENTES

Demanda principal.

Pretende la administradora de la parcelación La Morada Condominio Club como parte demandante en la demanda principal, se declare la nulidad absoluta del art. 93 del reglamento de propiedad horizontal de la parcelación la morada condominio club, contenido en la escritura pública no. 0399 de fecha 22 de febrero de 2008 corrida en la Notaría 4 de Cali, como sustento de la pretensión indica.

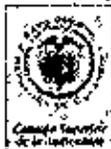
Los Hechos que sirven de base a las pretensiones son:

A través de escritura pública No. 1431 de fecha 30/03/2007, de la notaría Décima de Cali, se constituyó el Fideicomiso la Morada Condominio Club.

En el desarrollo del contrato de fiducia mercantil, Alianza Fiduciaria S.A., actuando como vocera y administradora del fideicomiso la Morada Condominio Club, sometió el bien inmueble objeto del fideicomiso al régimen de propiedad horizontal Ley 675 de 2001, a través de Escritura No. 388 del 22/02/2008 de la Notaría 4 de Cali, la cual fue aclarada mediante escrituras No. 1335 del 23/05/2008 y 3198 del 03/12/2008 de la Notaría 4 de Cali.

Conforme al reglamento de propiedad horizontal, la parcelación la Morada Condominio Club, se desarrolla en el lote A identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-767817, y lo conforman dos etapas, con zonas y bienes comunes como acceso y portería, vías internas, zonas verdes, áreas recreativas y 177 bienes privados como unidades de vivienda.

414



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CARRERA 10 No 12-15 / PISO 13

PALACIO DE JUSTICIA PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA

CALI-VALLE

correo del juzgado

112cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

La primera etapa consta de 83 lotes de terreno individuales del 94 al 176 y sus unidades de vivienda.

La segunda etapa sería desarrollada en forma progresiva, inicialmente con 50 lotes de terreno y sus unidades de vivienda.

Como consecuencia de la reforma al reglamento de propiedad horizontal la Parcelación la Morada Condominio Club, ahora se encuentra conformada por 133 bienes privados con su matrícula inmobiliaria y un coeficiente de propiedad.

De las 133 unidades privadas que conforman la Parcelación Constructora Alpes S.A., como promotor y desarrollador del proyecto, ha construido 105 casas, restando 28 unidades privadas que aún son lotes de terreno, sobre los cuales aún no se ha edificado las casas.

Desde el año 2008 a la fecha, Alianza Fiduciaria, actuando como vocera y administradora del Fideicomiso la Morada Condominio Club y Constructora Alpes S.A., como constructora y promotora del proyecto, han vendido un total de 105 unidades privadas a diferentes personas de manera individual disfrutando cada una de sus inmuebles. De los 28 lotes restantes la propietaria actual es Alianza Fiduciaria.

Alianza Fiduciaria S.A., actuando como vocera y administradora del Fideicomiso la Morada Condominio Club y la Constructora Alpes, elaboraron el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad contenido en la Escritura Pública 399 del 22/02/2008 de la Notaría 4, y en el Art. 93 se reservaron la facultad de reformar unilateralmente el Reglamento de Propiedad Horizontal, sin que para ello sea necesario convocar una Asamblea General de Propietarios y sin contar con el voto favorable de un número de propietarios que represente el 70% del total de coeficiente de copropiedad, violando con ello el Art. 46 de la Ley 675 de 2001.

Demanda en reconvención.

Solicita la Constructora Alpes S.A., se declare que la Parcelación la Morada Condominio Club, le generó un perjuicio económico, al impedir perfeccionar las ventas de unidades de vivienda incorporadas a la Parcelación la Morada Condominio Club, imposibilitándole recibir el producto de dichas ventas, por lo cual por el obrar de manera imprudente y en abuso del derecho debe indemnizar a la Constructora Alpes, por estos perjuicios en la suma de \$55.150.964, además de la condena en costas.

Hechos que sirven de base a las pretensiones en la demanda en reconvención:

La Parcelación la Morada Condominio Club fue creada por escritura pública No. 399 del 22/02/2008, corrida en la Notaría 4 de Cali; la cual contiene el Reglamento de Propiedad horizontal, con personería jurídica del 13/03/2009.

A través de escritura pública No. 1431 de fecha 30/03/2007, de la notaría Décima de Cali, se constituyó el Fideicomiso la Morada Condominio Club, cuyo vocero y administrador es Alianza Fiduciaria S.A.

El 16/04/2014, mediante escritura pública No. 0686 corrida en la Notaría 2 de Cali, se hizo reforma al reglamento de propiedad horizontal de la parcelación, la cual fue registrada el 23/04/2014 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-767817.

El representante legal de la Parcelación, el 08/05/2014, por intermedio de apoderado judicial interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación ante el Registrador de



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Instrumentos Públicos, en contra del acto administrativo de registro de la reforma al reglamento de propiedad horizontal.

El 25/06/2014, mediante Resolución 283, no se repone el acto administrativo de reforma al reglamento de propiedad horizontal y se concede la apelación.

El 04/08/2015, mediante Resolución 8591 la Superintendencia de Notariado y Registro, confirma el acto administrativo de inscripción de la escritura pública No. 0686 del 16/04/2014.

El actuar de la Parcelación la Morada al oponerse al registro de la reforma al reglamento de propiedad horizontal, produjo el bloqueo de todos los folios de matrículas inmobiliarias de los inmuebles ubicados al interior de la parcelación, bloqueo que imposibilitó que la constructora Alpes pudiera registrar las ventas realizadas sobre varias unidades de vivienda de la parcelación; incumpliendo los acuerdos realizados con los respectivos compradores.

El 25/01/2014, se suscribió promesa de compraventa sobre la casa No. 61 de la parcelación con la cual la Constructora recibiría como parte de pago la suma de \$ 200.000.000 de pesos.

El 28/01/2014, se suscribió promesa de compraventa sobre la casa No. 65 de la parcelación con la cual la Constructora recibiría como parte de pago la suma de \$ 375.087.552 de pesos.

El 10/04/2014, se suscribió promesa de compraventa sobre la casa No. 87 de la parcelación con la cual la Constructora recibiría como parte de pago la suma de \$ 170.000.000 de pesos.

La Constructora Alpes, presentó para su registro las escrituras públicas de venta de las casas 61, 65 y 87, los días 30/01/2015, 09/03/2015 y 30/04/2015, registro que fue bloqueado por culpa de la Parcelación la Morada, debido a que se opuso al registro de la escritura No. 0686 de fecha 16/04/2014.

Debido al bloqueo las escrituras de venta de las casas 61, 65 y 87, sólo fueron inscritas por la oficina de Registro el día 04/09/2015.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Por reunir la demanda los requisitos de ley, fue admitida mediante auto No. 363 de fecha 21 de junio de 2016, previo requerimiento a la parte demandante para que constituyera caución con el fin de ordenar la medida cautelar solicitada, ordenándose entre otros, la notificación personal a la parte demandada en la forma y términos establecidos en los Art. 291, 292 o 301 del C. General del Proceso.

Después de haber realizado los trámites legales pertinentes respecto a la citación Art. 291 del C.G. del Proceso, los demandados Constructora Alpes s.a. y Alianza Fiduciaria Como Vocera y Administradora del Fideicomiso la Morada Condominio Club se notificaron a través de su apoderado judicial los días 29/09/2016 y 21/10/2016 tal como consta a folios 124 y 132, quienes contestaron la demanda dentro del término establecido proponiendo excepciones de mérito.

La Constructora Alpes además de contestar la demanda promueve demanda en reconvencción.

Por auto No. 278 de fecha 30 de junio de 2017 se admitió la demanda en reconvencción presentada por la Constructora Alpes.

415



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 19 No 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Cumplido lo anterior, el día 28/09/2017, se corrió traslado de las excepciones mérito propuestas por la parte demandada.

Pro auto de fecha 06/10/2017, se fijó el día 22/11/2017 para llevar a cabo la audiencia inicial Art. 372 del C.G.P.

En la audiencia inicial del 22/11/2017, una vez agotado los interrogatorios, efectuado el saneamiento del proceso y la fijación del litigio, el apoderado judicial de Alianza Fiduciaria solicitó al despacho se de aplicación al numeral 3 del Art. 278 del C.G. del P., procediéndose a dictar sentencia anticipada, al configurarse la carencia de legitimación en la causa, para el caso por activa; solicitud que es coadyuvada por el apoderado judicial de la Constructora Alpes.

En ese estado se suspende la audiencia, quedando pendiente de finar nueva fecha para continuar con la audiencia inicial o en su defecto la sentencia anticipada en caso que se considere que es procedente dictarla.

Por auto de fecha 23 de enero de 2018 y a petición de la parte se suspende el proceso desde el 23/01/2018 hasta el día 28/02/2018, por estar en proceso un acuerdo conciliatorio.

Por auto de fecha 09 de marzo de 2018, y nuevamente a petición de la parte, se suspende el proceso desde el día 07/03/2018 hasta el 30/04/2018.

El día 08/06/2018 se dictó sentencia anticipada No. 157, en la cual se declaró probada la falta de legitimación en la causa por activa para demandar y se negaron las pretensiones de la demanda de nulidad y por pasiva para ser demandado y se negaron las pretensiones de la demanda de reconvencción, se levantó la medida decretada y se condenó en costas.

La sentencia anticipada fue revocada por el Tribunal Superior de Cali, en decisión de conjueces de la Sala Civil el 17 de julio de 2019.

El día 02/09/2019, se fijó fecha para continuar con la audiencia inicial en la cual se decretarán las pruebas, la cual se llevó a cabo el 09/09/2019.

El día 17/07/2020, se fijó fecha para la audiencia de instrucción y juzgamiento la se realizó el 31/07/2020, en la que se practicaron todas las pruebas, y como quiera que uno de los testigos indicó tener prueba documental de lo que afirmaba en su declaración se le solicitó fueran aportadas vía correo al despacho, por lo cual se suspende la audiencia en espera que sean aportados.

El día 03/08/2020, se fijó fecha para continuar con la audiencia de instrucción y juzgamiento en la que se oirán los alegatos de conclusión y se emitirá el fallo, la que se llevó a cabo el día 22 de octubre de 2020.

IV. CONSIDERACIONES

PROBLEMA JURÍDICO PLANTEADO

Atañe al Despacho establecer si con las pruebas allegadas por la parte demandante, se demostraron los requisitos que la ley establece para la procedencia de la declaración de la nulidad del Art. 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal, del Condominio La Morada, contenido en la Cláusula octava de la Escritura Pública No. 0399 de fecha 22/02/2008 corrida en la Notaría Cuarta de Cali, o si por el contrario, no aparecen acreditados los presupuestos de la nulidad y en tal caso prosperan las pretensiones de la demanda en reconvencción por los perjuicios causados a la Constructora Alpes, con las decisiones tomadas por la Parcelación, al oponerse al Registro de la modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, ante la Oficina de Registro, entidad que congeló las anotaciones de transferencias de dominio en los certificados de tradición relativos a las casas Nos 61, 65 y 87.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SEPRANO ABADÍA"
CALI - VALE

correo del juzgado i12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

416

PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren los presupuestos procesales por haberse adelantado el proceso ante juez competente para conocer y decidir en virtud de la naturaleza del asunto, la cuantía y el domicilio de las partes, quienes además son capaces de comparecer al debate en representación de las personas jurídicas que obran como partes, mediante sus apoderados judiciales, para ejercer la defensa de los derechos de sus representados.

La demanda encontró viabilidad procesal por reunir los requisitos formales y de fondo exigidos por las normas generales y especiales que regulan la materia.

Marco jurídico

DE LA NULIDADES DE LOS ACTOS Y CONTRATOS

Objeto lícito: El objeto del contrato hace relación a lo sustancial, a la esencia del negocio, implica generación de obligaciones sobre las que ha de recaer el objeto y la causa lícitos, como presupuestos necesarios del acto jurídico. Así, pregonan el Art. 1502 del C. C.:

REQUISITOS PARA OBLIGARSE. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

- 1º) Que sea legalmente capaz.
- 2º) Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
- 3º) Recalga sobre un objeto lícito.
- 4º) Tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

Señala la doctrina como requisitos del *objeto* de una obligación:

1. Existir, por lo menos eventualmente.
2. Estar en el comercio.
3. Ser determinado o determinable.
4. Ser lícito.
5. Ser física, moral y jurídicamente posible,
6. Tener algún interés para el acreedor.²

El objeto es aquello a lo cual el deudor está obligado, es la prestación a la que se ha comprometido, que puede consistir en dar, hacer o no hacer.

Los actos jurídicos que versen sobre prestaciones cuyo objeto sea inmoral o ilícito caen bajo la sanción de nulidad absoluta.

Es ilícito el objeto cuando:

- a, contraviene el derecho público de la Nación (Art. 1519).
- b. cuando choca contra mandato imperativo de la ley (Arts. 1523, 15 Y 16 C. C.).
- c, cuando es inmoral o contrario a las buenas costumbres en especial cuando se trate de débiles o imprevisores y del interés de terceros.

A su vez, el citado autor, trae como ejemplos de obligaciones con objeto ilícito: pactos contrarios a la "organización económica actual", obligación a ejecutarse con riesgo de la vida del deudor, imposición de obligaciones ilimitadas en el tiempo o demasiado extensas, contratos de adhesión.³

Causa lícita: Hace relación a la finalidad del contrato, real y lícita; aunada al acto



JUZGADO DOCTRINAL CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 23
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado y12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

volitivo que lleva a su celebración y a la finalidad de las obligaciones que de él emanan, que ha de ajustarse al orden público y a las buenas costumbres.

"Artículo 1524. <CAUSA DE LAS OBLIGACIONES>. No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla, La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

De la nulidad de los actos o contratos tratan los artículos 1740 y siguientes del C. Civil, conforme a los cuales ella proviene de objeto o causa ilícita, omisión de requisitos o formalidades exigidas por razón de la naturaleza del acto o contrato o incapacidad absoluta de cualquiera de las partes (nulidad absoluta) o de vicio del consentimiento, omisión del requisito o formalidad exigido por razón de la calidad o estado de alguna de las partes o incapacidad relativa de cualquiera de éstas (nulidad relativa).

Dispone el artículo 1740 del C. Civil que: *"es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato"*.

Para analizar esta disposición es necesario establecer cuáles son los requisitos que la ley prescribe para la validez de los actos o contratos.

La respuesta a ese interrogante la trae el artículo 1502 del C. Civil en concordancia con el art. 1500 de la misma obra, de la cual se colige que es contrato válido aquel en el cual las partes son legalmente capaces, que ambas consientan en dicho acto, que su consentimiento no adolezca de vicio alguno, que el negocio recaiga sobre un objeto lícito y que el acto tenga causa lícita. Además, que se observen ciertas formalidades especiales (contrato solemne C.C., art. 1500), sin las cuales no se produce ningún efecto civil.

Según el art. 1521 del C. Civil, hay objeto ilícito en la enajenación:

a) de las cosas que no están en el comercio, b) de los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona, c) de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el Juez lo autorice o el acreedor consienta en ella.

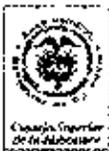
La nulidad absoluta tiene como fundamento la tutela del interés general y está establecida en resguardo de la ley, la moral, las buenas costumbres y el orden público.

Es por ello que según lo indica la normatividad civil y la jurisprudencia, el juez de oficio tiene que decretar la nulidad absoluta cuando encuentra fehacientemente acreditada su ocurrencia.

Los presupuestos para que el juez pueda decretar la nulidad absoluta son los siguientes, al tenor de lo dispuesto en el Art. 1743, para que el juez pueda declarar la nulidad, se requiere que el vicio aparezca manifiesto en el mismo instrumento que sirve de prueba al respectivo negocio jurídico, que el negocio contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derechos y obligaciones para las partes y que al pleito hayan concurrido las mismas que celebraron el negocio jurídico.

La sanción de la nulidad absoluta obedece a razones de interés general y tiene por objeto asegurar el respeto de disposiciones de orden público y, la necesaria observancia del debido proceso y del ejercicio del derecho de defensa (art. 29 C.P.).

El contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que aquel en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nulo de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la 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, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

417

Se alega en el presente asunto la nulidad absoluta del Art. 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 399 de fecha 22/02/2008 corrida en la Notaria Cuarta de Cali, por cuanto se viola con este artículo lo establecido en el Art. 46 de la Ley 675 de 2001.

Establece el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001 lo siguiente: "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. (subrayado fuera de texto).
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.

DE LAS PRUEBAS ALLEGADAS

INTERROGATORIOS DE PARTE

Administradora Del Condominio la Morada

Inicialmente plantearon hacerlo en 2 etapas la 1 etapa se culminó y de la 2 etapa han realizado 50 unidades privadas, quedando pendiente de construir 44 aproximadamente.

La inconformidad frente a la reforma al reglamento de propiedad horizontal, los propietarios lo que piden es que la constructora no pueda tomar decisiones solo por ellos, que como lo faculta la ley de propiedad horizontal es que cuanto exista el 70% del coeficiente ya debe haber participación de todos los copropietarios y que no sea solamente la constructora la que tome las decisiones en beneficio de la copropiedad.

No se han hecho reformas abusivas, referente a la integración de las viviendas se está cumpliendo con la modificación que ellos hicieron, porque ellos inicialmente habían dicho que iban hacer la unidad en 2 etapas, una de 83 viviendas y la 2 etapa de 94, ellos lo que hicieron fue una reforma donde llevaron a cabo la primera etapa y la segunda la modificaron porque hicieron 50 vivienda y estamos en espera que se construyan 44.

No conozco si alguno de los propietarios ha manifestado no estar de acuerdo con el Art. 93 de la escritura de reglamento de propiedad horizontal

Frente a que beneficio económico le trae a la parcelación demandar la nulidad del Art. 93 de la escritura de reglamento de propiedad, no le trae ningún beneficio económico; pero no se está hablando de beneficio económico, se está hablando de decisiones que benefician a ambas partes.

Frente a que perjuicio cuantificable ha recibido al día de hoy la parcelación por la existencia del Art. 93 de la escritura de reglamento de propiedad horizontal, en este momento ninguno.

De los 133 lotes ninguno aparece como propietario Constructora Alpes s.à.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA," PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA
CALI - VALE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

El acuerdo suscrito con constructora en el 2012 (acuerdo para regular relaciones entre la comunidad la morada condominio club, con constructora Alpes s.a), lo conozco, pero desafortunadamente acuerdo escrito hay muchos y llevados a cabo ninguno.

Frente a la pregunta que, si en el acuerdo la copropiedad corroboró el derecho consagrado en el Art. 93 de modificar el reglamento de propiedad para efecto de los lotes de terreno futuros urbanizables, en el 2012 no está la misma cantidad de residentes que actualmente viven en la copropiedad y a medida que están llegando se estando cuenta de la problemática que hay en la copropiedad, es por eso que en este momento la asamblea está pidiendo la modificación de ese Art.

Desconozco si fue la asamblea o el consejo que autorizo la Dr. Gustavo Martínez para que procediera a solicitar la nulidad del Art. 93.

La razón por la cual, a la fecha la asamblea no ha reformado el Art. 93 de reglamento de propiedad horizontal se está presentando una demanda en este momento.

Desde el año 2008 a la fecha no se ha llevado proyecto ante la asamblea para reformar el Art. 93.

La parcelación está demandando la nulidad de una norma que hace parte de los estatutos de constitución, porque la ley 675, lo que otorga es que la asamblea cuando hay el 70% de los copropietarios son los que toman las decisiones de la copropiedad, no solo en manos del constructor.

Alianza Fiduciaria

Del 2010 hasta la fecha por los lotes nunca fuimos invitados a la asamblea cuando se ha hecho citaciones es sobre una de las casas que está construida en el condominio que no estaba escriturada en su momento y que corresponde a la casa modelo.

La asamblea de copropietarios toma decisiones al interior de la copropiedad respecto del manejo del condominio como tal.

En desarrollo del negocio se ha hecho 2 reformas al reglamento de propiedad horizontal una reforma se hizo en el año 2010, en la cual se hizo fue incorporar 50 lotes que correspondía a la 2 etapa al reglamento de propiedad existente que era de la primera etapa eso se hizo con base en el mandato que trata el Art. 93.

En el 2014 se hizo también una modificación al reglamento de propiedad horizontal, en esa modificación, los lotes de terreno que no estaban incorporados a la copropiedad como tal en el sentido de que no estaban construidas las casas, sobre esos lotes no se cobraban cuotas de administración, entonces la administración dijo en el 2014 que los lotes que ya tienen folios de matrícula debían pagar cuota de administración, cuotas que eran muy costosas para la constructora, entonces la constructora en virtud del Art. 93 y del mandato dado por todos los compradores instruye a la fiduciaria para hacer la modificación al reglamento de propiedad horizontal donde se estableció que a partir de ese momento los lotes de terreno empezaban cuota de mantenimiento en un 10% del salario mínimo por cada lote que había y que una vez se construyera la unidad, empezarían a pagar las cuotas normales.

Constructora Alpes

Constructora Alpes, no es dueño de nada en este proyecto, no tiene participación ni económica ni administrativa, constructora fue nombrada por el fideicomiso para construir las casas únicamente y promoverlas, venderlas, porque la constructora tiene áreas para todo este tipo de actividades.

Con el mandato iniciamos el proyecto de construcción, se dividió el proyecto en 2 etapas, la primera etapa de 83 casas se vendió, los propietarios asintieron con el reglamento de propiedad existente. Se inició el proceso de la construcción de la siguiente etapa, el mercado cambió, hubo años en el que se vendieron 3 casas.

Si en algún momento se decidiera modificar el número de unidades privadas, la constructora no tiene ninguna injerencia sobre la toma de esa decisión, solo el fideicomiso decide eso, nosotros podemos si sugerir todas las recomendaciones que nos ocurran.

Demanda En Reconvención

Yo conozco 2 reformas, la primera fue para integrar 50 lotes para que formen parte del proyecto; y la última reforma al reglamento se hizo fijando unas contribuciones monetarias por cada lote que no está construido.

Conocía esa reforma no recuerdo si fue firmada por mi persona o fue firmada por el representante del fideicomiso.

No recuerdo nada sobre el recurso que se interpuso sobre la escritura que contenía la reforma al reglamento de propiedad horizontal, parece ser que a la contraparte no le ha quedado claro que nosotros somos los constructores del proyecto, recuerdo que una vez se paró el registro de unas escrituras, eso fue derogado, el registrador registró las escrituras y siguió el proceso de la venta de las viviendas y de la construcción de las mismas.

La causa por la que la oficina de registro no inscribió las escrituras, la desconozco no tengo la menor idea porque lo hizo.



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Representante Del Condominio

Frente a la pregunta de cuales fueron los motivos para que no se registrara las escrituras de tres casas, indicó, en ningún momento se pidió en la demanda a la Oficina de Instrumentos Públicos, que no se realizara ninguna venta, lo que se pidió fue un recurso de reposición acerca del proceso que se había presentado, pero en ningún momento se pidió que no se llevara a cabo el trámite de las escrituras, eso fue una determinación de la oficina de Instrumentos Públicos.

No conozco cual fue el argumento que tuvo la Oficina de Registro para no realizar el registro de las escrituras.

El fundamento del recurso de reposición fue ante el Art. 93 de que ellos estaban modificando el reglamento sin tener la autorización por parte de la asamblea.

Lo que se pidió como medida dentro del recurso fue la congelación

En este proceso es donde conozco que han presentado ciertos cobros por no haber podido ejecutar.

Frente a la pregunta que, si conocía o si estaba asesorada jurídicamente que al impedir el registro de un reglamento de propiedad, eso impediría registrar las compraventas sucesivas, contesto que no sabía

Alianza Fiduciaria

Si conocí que de parte de la copropiedad se inició un recurso ante la oficina de registro.

Por parte de constructora Alpes se radicaron solicitudes de las razones por las cuales unas escrituras que se había celebrado entre enero y febrero de 2015, pasaba el tiempo y no salían de registro, ellos responden que existe un recurso de reposición por parte de la administradora de la parcelación y en atención a eso con base en la circular 139 del 14 de julio de 2010 se procedió al bloqueo de los folios de matrícula inmobiliaria, como medida preventiva.

Frente a esa respuesta no se adelantó ninguna gestión, en septiembre del mismo año la oficina de Registro procedió a registrar las escrituras

Testimonios Demanda Reconvención

Alfredo Balanta

Fueron 3 casas las que tuvieron las matrículas bloqueadas, no tengo presente los números, como yo soy el que maneja la parte financiera en la constructora, tengo conocimiento que el saldo del precio de las casas se pagaba con un crédito hipotecario.

Las entidades financieras que estaban prestándole el saldo de la venta a los comparadores, las exigencias que hacen para el desembolso final, es que la vivienda se haya entregado a satisfacción y que el inmueble este registrado bien sea a nombre del banco si es un lisen o con una hipoteca a favor del banco si es un crédito hipotecario, la parálisis de las matrículas impidió que este último trámite se pudiera completar y por eso los bancos detuvieron los desembolsos.

El monto individual o global de las casas, no lo recuerdo creo que había una o dos alrededor de los 200 millones otra como 300, en total creo que eran como 700 millones que sumaban los tres desembolsos

El bloque de registro no lo tengo presente cuanto fue el tiempo, el retraso de los desembolsos fue alrededor de 8 o 9 meses.

Esos desembolsos se utilizan para atender obligaciones del mismo proyecto o para reinversión.

Los retrasos lo primero que generan, es que no se puede atender eficientemente las obligaciones especialmente con el banco y como consecuencia se pagan intereses más altos por no atender la obligación a tiempo

Yo llevo como 11 o 12 años en la empresa ejecutando las mismas funciones.

Frente a la parálisis de las escrituras del inmueble, no conozco que se haya hecho alguna solicitud por parte de la constructora Alpes para que se desbloquearan, lo que sí sé que desde mi dependencia y desde el departamento jurídico de constructora Alpes, insistimos con el registro para continuar con proceso y la oficina de Instrumentos Públicos lo negaba.

Rodrigo Javier Díaz

Entiendo que el bloque se dio por algo referente al reglamento de propiedad horizontal

Fueron 3 vivienda y estas tenían un saldo de subrogación que debía entrar a la caja de compañía, fue una demora cerca de 1 año por esa situación.

La suma de las viviendas eran como 725 millones,

418



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13

"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"

CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

A causa de esta situación la compañía se vio afectada por que estos dineros representan el flujo de caja y si estos dineros no ingresan hay un perjuicio indirecto para la compañía, porque la compañía tiene obligaciones con banco y proveedores.

Efraín Lezama

Nosotros tenemos una serie de procesos con la constructora Alpes hace muchos años, por la no cancelación de las cuotas de administración que les corresponde por unos lotes, y en medio de esos procesos nos encontramos que ellos hicieron unas modificaciones arbitrarias al reglamento de propiedad horizontal.

No conozco ningún problema sobre propietarios que hayan tenido inconveniente para el registro de sus inmuebles.

Yo tengo conocimiento de que hubo un tema con la oficina de registro porque la constructora hizo la modificación al reglamento de propiedad horizontal, y nosotros en uso de nuestro derecho presentamos la reclamación y la oficina de registro fue quien definió poner una anotación en los certificados de tradición y por eso se pudo haber generado algún tipo de dificultad.

Cuando se interpuso el recurso no se pidió la medida de congelación de esas matrículas, porque íbamos a generar un daño a nosotros mismos porque en ese tiempo la mayoría de las casas ya eran de los residentes, nosotros lo que pedimos fue que la escritura mediante la cual se reforma el reglamento suspéndala.

Nunca la copropiedad buscaba generarte algún perjuicio a la constructora Alpes, de hecho, en las reuniones ellos siempre planteaban vender y nosotros estábamos de acuerdo con eso, en lo que no estuvimos de acuerdo fue en la forma que hicieron la modificación al reglamento de propiedad horizontal.

El resultado de ese recurso fue que nosotros ganamos esa demanda en esa primera instancia, yo tengo copia de ese fallo, donde se indicó que nosotros teníamos la razón.

No conozco el trámite de la compra de los inmuebles 61, 65, 87 de la parcelación la morada.

Ustedes reformaron el reglamento frente al valor que iban a pagar del 10% sobre el salario mínimo como cuota de administración sobre unos lotes sin consulta, por lo que nosotros demandamos esa decisión y de eso fue lo que salimos victoriosos.

Nosotros lo que hicimos fue oponernos a esa jugada que ustedes nos hicieron, pero nosotros no queríamos que se les afectaran a ustedes las ventas, quien tomó esa decisión fue la oficina de instrumentos públicos.

Lo que dijo la oficina de instrumentos públicos fue que ellos no eran competentes para tomar esa decisión y que tenía que ir a un juzgado.

El conocimiento que yo tengo es que la oficina de registro dijo es que ellos no eran la entidad para decir quien tenía la razón que eso tema más de orden de un juzgado.

No recuerdo los periodos anteriores, pero yo sí he estado en el consejo de administración, yo llevo viviendo en la parcelación desde el año 2009

Durante los hechos de la demanda yo pertenecía al consejo de administración.

Cuando nosotros decidimos interponer recurso contra la reforma de reglamento de propiedad horizontal, si estábamos siendo asesorados por un abogado.

Digamos que las consecuencias que puede tener cualquier acto en que uno puede tener o no tener la razón, ese tipo de explicación nos la daba siempre el abogado, esas son las consecuencias.

Vivian Espinal

Tuve un caso particular propio, necesitaba hacer un trámite con una entidad financiera y estaban bloqueadas las matrículas inmobiliarias

La constructora Alpes hizo hacer una anotación en la oficina de registros sobre el reglamento de propiedad horizontal, sin una consulta de aprobación mediante una asamblea de copropietarios y la oficina de instrumentos públicos dejó una anotación de bloqueo de las matrículas inmobiliarias, aunque nosotros en ningún momento se lo habíamos solicitado, por esta razón algunos propietarios nos vimos impedidos de hacer trámites con entidades financieras.

Yo necesite hacer una venta de mi cartera hipotecaria a otra entidad, para lo cual necesite sacar el certificado de tradición y salió una anotación que se modificaba el reglamento de propiedad horizontal lo que me impidió que el banco me aprobara la compra de la cartera y también quise hacer una venta y no la pude hacer.

La administradora en ningún momento me manifestó que el bloque lo hubiera solicitado la copropiedad y nosotros como copropietarios en ningún momento lo solicitamos.



correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Nunca he escuchado el comentario de que el bloque se hubiera solicitado para impedir que la constructora pudiera vender más casas, los copropietarios nunca hemos tenido esa mala voluntad jamás

Cuando nosotros hicimos la reclamación estuvimos asesorados con la oficina de abogados, nunca he escuchado que cuando se hace una solicitud como la que hicimos los copropietarios las matrículas quedan bloqueadas, ni nunca me lo han dicho.

No tuve conocimiento del trámite de venta de los inmuebles 61, 65 y 87.

Dentro de la asesoría nunca nos indicaron las consecuencias que tenía el hacer esa reclamación que hicimos como copropietarios.

Del acervo probatorio recaudado resulta posible afirmar que nulidad absoluta del Art. 93 de la escritura pública No. 0399 de fecha 22 de febrero de 2008, si se tiene en cuenta que el acto jurídico se dio sin la observancia de lo establecido por la ley, pues como ya se dijo constituye un objeto ilícito por cuanto el contenido del referido Art. 93 de la escritura pública No. 0399 de fecha 22 de febrero de 2008, que a la letra dice: "**ARTICULO 93º REFORMA AL PRESENTE REGLAMENTO:** Mientras la propietaria inicial y/o el constructor del proyecto, o quien les sustituya, sea titular de derechos de dominio en la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB, se reserva la facultad de efectuar las reformas Arquitectónicas, Urbanísticas y del Reglamento de Propiedad Horizontal, previa obtención de las licencias o permisos que sean pertinentes, para lo cual no requerirá autorización de Asamblea. Derecho que los propietarios reconocen y otorgan de manera expresa con la aceptación que de este reglamento hacen en las escrituras mediante las cuales adquieren sus inmuebles. En particular, con la adición de la segunda etapa la que será integrada jurídica y materialmente a la primera etapa conformando un mismo conjunto.", pues no puede este Art. 93 ir en contra de un precepto legal como lo es el Artículo 46 de la Ley 675 de 2001 que establece: "**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.

y como ha dicho la corte es de carácter imperativo cuando en sentencia C-738 de 2002 estableció:

"Cargos en contra del artículo 45 la Ley 675 de 2001

13 El artículo 45 de la Ley 675 de 2001, como se recuerda, es del siguiente tenor.

"Artículo 45. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 33
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

"Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

"Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas."

Como puede apreciarse, nuevamente el legislador adopta una fórmula imperativa o de orden público, al fijar un límite superior al quórum decisorio. De esta manera, por el juego entre las dos normas imperativas relativas a quórum para adoptar decisiones, la autonomía de los copropietarios se reduce a fijar en el reglamento mayorías decisorias que pueden oscilar entre la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la reunión (sobre la base de un quórum deliberatorio de la mitad de los coeficientes de propiedad) y el 70% de los coeficientes que integran la copropiedad.

Las normas imperativas relativas a mayorías máximas y mínimas exigidas por el artículo 45 para sesionar o para decidir, persiguen estos mismos objetivos. No puede perderse de vista que en la asamblea general se adoptan las decisiones más importantes que regulan las relaciones de los copropietarios y las modificaciones al mismo régimen de copropiedad.

Cargos en contra del artículo 46 la Ley 675 de 2001

18. El artículo 46 contiene otra norma imperativa, de obligatoria observancia en los reglamentos de copropiedad, según la cual se exige mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto para la adopción de las decisiones que se enlistan en los diez numerales del artículo. Para el demandante, tal mayoría calificada del 70% es una fórmula impositiva que no permite ninguna otra alternativa para la toma de esta clase de decisiones. Negrita y subraya fuera del texto.

Ahora bien, dispone el artículo 5 de la Ley 675 de 2001:

CONTENIDO DE LA ESCRITURA O REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo: (...)

PARÁGRAFO 1o. En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.

(.....)"

Según las premisas normativas y jurisprudenciales antes referidas, la Corte Constitucional mediante sentencia 738 de 2002, si bien es cierto se declaró inhibida para resolver sobre la exequibilidad del Art. 46 de la ley 675 de 2.001, breve pero claramente manifiesta, que el artículo 46 de la ley de propiedad horizontal es de orden público, es imperativa y de obligatorio cumplimiento, por lo tanto para el caso que nos ocupa, un pacto según el cual, mientras la constructora o el dueño del proyecto sea dueño de alguna cuota parte o unidad habitacional de la copropiedad, tiene la posibilidad de reformar unánimemente el reglamento vulnera flagrantemente la mayoría calificada establecida para reformar los reglamentos de propiedad horizontal.

Así las cosas, respecto de la demanda principal de nulidad absoluta que se refiere al Art. 93 del reglamento de propiedad horizontal, contenido en la cláusula 8 de la Escritura pública No. 0399 del 22/02/2008, efectivamente prospera la demanda principal al considerar que existe una nulidad absoluta por configurarse el objeto ilícito



correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

por cuanto el Art. 93 vulnera parcialmente una norma de orden público, que por su naturaleza no puede ser modificada por la libre disposición o querer de los contratantes en este caso los suscriptores de la Escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal del Condominio La Morad, por lo que se declarará la nulidad absoluta única y exclusivamente en cuanto a la expresión "Y DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL", es decir frente a la facultad de reformar los reglamentos de propiedad horizontal sin la aprobación de la asamblea porque ello vulnera la mayoría calificada que contiene el Art. 46 de la Ley 675 de 2001, haciendo claridad que esas modificaciones es decir las reformas al reglamento de propiedad no incluyen aquellas que son necesarias para la incorporación de nuevas etapas o nuevas unidades de vivienda que indefectiblemente van a modificar los porcentajes en cuanto a la participación en las expensas comunes dentro de la copropiedad es decir en cuanto a la configuración de los coeficientes de propiedad, porque necesariamente al incorporar nuevas etapas y más unidades de vivienda la consecuencia obligada es que se modifiquen esos coeficientes y en ese sentido sería necesario permitir esa reforma al reglamento para hacer viable el cumplimiento del art. 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Solamente en ese sentido se declarará la nulidad absoluta, la cual no cubre la posibilidad contenida en el Art. 93 de hacer las reformas arquitectónicas y constructivas que se requieren para el proyecto, por lo tanto se reitera la nulidad absoluta parcial del artículo 93 únicamente en cuanto a la expresión **-y del reglamento de propiedad horizontal-** en lo demás el referido artículo 93 permanece igual.

Así las cosas, la Constructora Alpes y Alianza Fiduciaria como Vocera del Fideicomiso LA MORADA, según sus competencias, deberán acatar la mayoría calificada establecida por la ley, en todos los demás aspectos que impliquen reformas al reglamento de propiedad horizontal, no relacionados con la construcción o incorporación de las etapas y nuevas unidades al proyecto constructivo.

En conclusión frente a las excepciones de mérito propuestas se indica lo siguiente:

Frente a la primera excepción de mérito de **FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR** propuesta por la parte demanda, es preciso indicar la improcedencia frente a esta excepción por cuanto el Honorable Tribunal de Cali, se pronunció frente a este aspecto indicando que la parte demandante si estaba legitimada para demandar, cuando revocó la sentencia anticipada proferida por este despacho en aplicación a lo dispuestos en el numeral 3 del Art. 278 del C. G. del P., en la que se declaró probada esta excepción.

Con relación a la segunda excepción de mérito denominada **RATIFICACIÓN Y CONVALIDACIÓN DEL ACTO IMPUGNADO**; al haberse indicado que el Art. 46 de la Ley 675 de 2001, es una norma imperativa, de obligatoria observancia en los reglamentos de copropiedad, no puede aceptarse que lo dispuesto en el Art. 93 de la Escritura Pública 0399 del 22/02/2008, pueda ser convalidado, pues contraviene una norma de orden público como ha quedado expuesto, lo que conlleva el fracaso de la referida excepción.

En lo que tiene que ver con la tercera excepción de mérito de **INEXISTENCIA DE INFRACCIÓN A LA LEY**; al respecto el despacho después de haber efectuado la debida valoración establece que ha quedado ampliamente demostrado que el Art. 93 de la Escritura Pública 0399 del 22/02/2008, es contrario a lo establecido en el Art. 46 de la Ley 675 de 2001, que como ya se dijo es de imperioso cumplimiento, sin que sea viable pactar en contrario dada su naturaleza de orden público, y en consecuencia la excepción no está llamada a prosperar.

EN CUANTO A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Ahora bien, frente a lo que se indica en la demanda de reconvencción que se debe indemnizar por a la Constructora por los perjuicios ocasionados con el bloqueo de las



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
"PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA"
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

matriculas inmobiliarias, por ser esta medida consecuencia de la oposición que presentaron los copropietarios al registro del régimen de propiedad horizontal de Parcelación la Morada Condominio Club contenido en la Escritura Pública No. 0686 del 16 de abril de 2.0014.

Al respecto es preciso indicar que en sentencia T-688 de 2014, se dijo:

2.4.7. Concretamente, la Sala resalta que conforme lo señalado en la Circular 139 del 9 de julio de 2010, proferida por el Superintendente de Notariado y Registro⁴⁶⁴, el bloqueo de folios de matrícula inmobiliaria es una medida preventiva que paraliza la actividad registral relacionada con los bienes afectados, lo cual implica que sobre las matriculas no será posible operación registral alguna, es decir no se expedirán certificados de tradición ni se inscribirán documentos hasta tanto quede en firme la decisión que dio origen a dicha determinación.

2.4.8. Así las cosas, para este Tribunal es claro que la decisión de bloquear los folios de la matrícula inmobiliaria no es una determinación meramente de trámite, ya que tiene la vocación de afectar los derechos de los propietarios de los bienes afectados con la medida, pues si bien el predio no sale del comercio sí se limita su disposición, en tanto en caso de enajenarse no sería posible efectuar su tradición ante la imposibilidad de registrar el negocio. En ese sentido, resulta pertinente resaltar lo señalado en la Sentencia T-788 de 2013⁴⁷¹, en la cual la Sala Tercera de Revisión indicó que:

"(...) las medidas cautelares no tienen el alcance de una sanción, pues a pesar que pueden llegar a afectar los intereses de los sujetos contra quienes se promueven, su razón de ser es la de garantizar un derecho actual o futuro, y no la de imponer un castigo, máxime cuando no tienen la virtud de desconocer o de extinguir el derecho" (Subrayado fuera del texto original).

Pero también la misma sentencia T-688 de 2014, estableció la obligatoriedad de motivar los actos administrativos para el caso el Registrador en la toma de la decisión de decretar la medida indicándose que:

5.3. Ahora bien, esta Corporación ha reiterado que el debido proceso también implica garantizar la correcta producción de los actos administrativos⁴⁷², razón por la cual comprende "todo el ejercicio que debe desarrollar la administración pública en la realización de sus objetivos y fines estatales, lo que implica que cubija todas las manifestaciones en cuanto a la formación y ejecución de los actos, a las peticiones que presenten los particulares, a los procesos que por motivo y con ocasión de sus funciones cada entidad administrativa debe desarrollar y desde luego, garantiza la defensa ciudadana al señalarle los medios de impugnación previstos respecto de las providencias administrativas, cuando crea el particular que a través de ellas se hayan afectado sus intereses" ⁴⁶⁵

5.4. Al respecto, este Tribunal ha considerado que componen el debido proceso administrativo, entre otras, las siguientes garantías: (i) conocer el inicio de la actuación, (ii) ser oído durante todo el trámite, (iii) ser notificado en debida forma, (iv) que se adelante por autoridad competente y con pleno respeto de las formas propias de cada juicio, (v) que no se presenten dilaciones injustificadas, (vi) gozar de la presunción de inocencia, (vii) ejercer los derechos de defensa y contradicción, (viii) presentar pruebas y a controvertir aquellas que aporte la parte contraria, (ix) **que las decisiones sean motivadas en debida forma**, (x) impugnar la decisión que se adopte, y (xi) promover la nulidad de los actos que se expidan con vulneración del debido proceso⁴⁶¹. Negrilla y subraya fuera del texto.

5.5. En relación con la antepenúltima garantía, la Corte ha resaltado la importancia que **"tiene para los ciudadanos que la Administración motive en debida forma los actos administrativos que expide, ya que constituye una garantía para los destinatarios del mismo en la medida en que pueden conocer las razones en las que se fundan las autoridades públicas al adoptar decisiones que afecten sus intereses generales o particulares"**.⁴⁷² negrilla y subraya del despacho.

Frente a la demanda de reconvención en la que se solicita una indemnización de perjuicios por el bloque de las matriculas inmobiliarias, mientras se desarrollaron una serie de actuaciones y recursos frente a la OFICINA DE Registro para evitar el registro de la escritura pública No. 0686 del 16 de abril de 2.0014, que contiene una reforma al reglamento de propiedad horizontal, el despacho estima que efectivamente no existe suficiente caudal probatorio para establecer el contenido de dichos actos mediante los cuales la oficina de Registro decidió bloquear las matriculas inmobiliarias y al no contar con esos medios de prueba, el despacho considera que tal como se



JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 No. 12-15 / PISO 13
PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELÍAS SERRANO ABADÍA
CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

indicó en los respectivos interrogatorios de parte y testimonios, dicha medida preventiva no fue solicitada por la Copropiedad al interponer los recursos, pues tal medida fue adoptada de manera oficiosa por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, atendidas sus consideraciones y motivaciones por lo que no puede considerarse su adopción como una medida obligada e indefectible, siempre que se presente un recurso frente al registro de escrituras reformativas de reglamento. Si la oficina de registro equivoca la sustentación o la motivación para bloquear las matrículas inmobiliarias, esto no puede generar consecuencias adversas para los copropietarios del proyecto porque ejercieron válida y legalmente las acciones o recursos administrativos, pues los perjuicios se deberían más vale a un acto preventivo o a una medida preventiva adoptada por la Oficina de Registro y no al ejercicio válido de los recursos que la ley dispone.

Por lo tanto si bien es cierto hubo unos meses en que las matrículas inmobiliarias estuvieron bloqueadas, impidiéndose el registro de las escrituras de compraventa de tres unidades habitacionales, tenía la constructora la facultad de adelantar las acciones necesarias frente al acto administrativo por medio del cual se ordenó el bloqueo de las referidas matrículas, como en efecto se lograron levantar unos meses después. Por lo tanto no hay lugar a declarar las pretensiones de la demanda de reconvención máxime cuando se está reconociendo en la demanda principal efectivamente se configura una nulidad absoluta, contenida parcialmente en el Art. 93, lo cual legitima y da mayor peso al hecho de que LA COPORPIEDAD estaba legitimada y tenía interés jurídico para interponer los recursos ante la Oficina de Registro y por tanto las acciones administrativas que adelantaron eran legítimas y válidas para impedir de algún modo el registro de la modificación al reglamento de propiedad que en su sentir contenía disposiciones que vulneraban los derechos de la copropiedad.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Doce Civil Del Circuito De Oralidad de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA PARA DEMANDAR, RATIFICACIÓN Y CONVALIDACIÓN DEL ACTO IMPUGNADO, INEXISTENCIA DE INFRACCIÓN A LA LEY, planteadas por los demandados CONSTRUCTORA ALPES Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

SEGUNDO: DECLARAR la nulidad absoluta única y exclusivamente en cuanto a la expresión "Y DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL", contenida en la Cláusula Octava (8) Art. 93 de la Escritura Pública No. 0399 de fecha 22 de febrero de 2008, corrida en la Notaría Cuarta de Cali, es decir frente a la facultad de reformar los reglamentos de propiedad horizontal sin la aprobación de la asamblea porque ello vulnera la mayoría calificada que contiene el Art. 46 de la Ley 675 de 2001, tal como se indicó en la parte motiva de esta providencia.

TERCERO: COMO CONSECUENCIA de lo anterior se ordena tomar nota de la presente decisión en los certificados de tradición No. 370-767817 y las demás abiertos con base en él, esto es la 370-792499 a 370-792581 y 370-829011 a 370-892060 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

CUARTO: NEGAR las pretensiones solicitadas por la parte demandada CONSTRUCTORA ALPES en la demanda de reconvención, por lo expuesto en la parte motiva de esa providencia.

QUINTO: CONDÉNESE en costas a la parte demandada en la demanda principal, ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB Y CONSTRUCTORA ALPES, de conformidad con el artículo 365 del C. G. del P. En consecuencia, liquídense las costas del proceso, fijando la suma de **\$ 4.000.000**, como agencias en derecho.

SEXTO: CONDÉNESE en costas a la CONSTRUCTORA ALPES, demandante en la demanda de Reconvención, de conformidad con el artículo 365 del C. G. del P. En

421



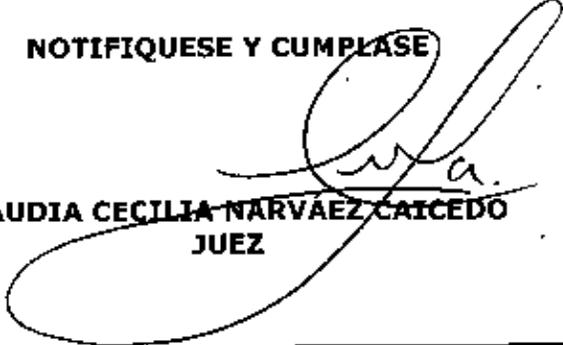
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
 CARREERA 10 No 12-15 / PISO 13
 "PALACIO DE JUSTICIA / PEDRO ELIAS SERRANO ABADIA"
 CALI - VALLE

correo del juzgado j12cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

consecuencia, liquidense las costas del proceso, fijando la suma de **\$ 1.000.000**, como agencias en derecho.

SEPTIMO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente previa cancelación de su radicación.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO CALI

09 NOV 2020 SECRETARIA

HOY 09 DE NOVIEMBRE DE 2020 NOTIFICO EN

ESTADO No 73

A LAS PARTES EL CONTENIDO DE LA
 PROVIDENCIA QUE ANTECEDE

SANDRA AROYO MARTINEZ ALVAREZ

