

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE CALI

SALA CIVIL DE CONJUECES

Santiago de Cali, dos (2) de marzo de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: **VERBAL**

EXPEDIENTE: **760013103007201500565- 03**

DEMANDANTE: **PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB**

DEMANDADO: **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB.**

DECISIÓN: **SENTENCIA**

1. Objeto de decisión

Agotadas las etapas procesales y en virtud del artículo 280 y el artículo 328 del Código General del Proceso decide la Sala de Conjueces, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a la sentencia de primera instancia, proferida mediante Acta de Audiencia No. 83 del 28 de noviembre de 2019, por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali mediante la cual aceptó las pretensiones de la demanda.

2. Antecedentes

- 2.1** La administradora de la Parcelación la Morada Condominio Club, mediante apoderado judicial legalmente reconocido, instauró demanda de declaración de nulidad del acto jurídico de reforma al reglamento de propiedad horizontal de PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB, contenido en la Escritura Pública No. 0686 del 16 de abril de 2014 de la Notaria Segunda de Cali, en

contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A y CONSTRUCTORA ALPES S.A. solicitando las siguientes pretensiones:

- 1)** *Que se declare la nulidad absoluta del acto jurídico de reforma al reglamento de propiedad horizontal de PARCELACIÓN LA MORADA - CONDOMINIO CLUB contenido en la Escritura Pública No. 0686 del 16 de abril de 2014 de la Notaria Segunda de Cali.*
- 2)** *Que, como consecuencia de lo anterior declaración, se ordene a la Notaria Segunda de Cali, la cancelación de la Escritura Pública No. 0686 del 16 de abril de 2014 de la Notaria Segunda de Cali.*
- 3)** *Que se ordene a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cancelar la inscripción de la escritura pública No 0686 del 16 de abril de 2014, de la Notaria Segunda de Cali, en la matricula inmobiliaria de mayor extensión 370-767817 y las demás abiertas con base en ella, esto es 370792499 a 370792581 y 370829011 a 370892060. Correspondientes a la parcelación La Morada – Condominio Club y a las unidades privadas que la componen ..."*

2.2. Como sustento de las anteriores pretensiones se tomará en síntesis los siguientes hechos:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A, actuando nuevamente como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDECOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB Y CONSTRUCTORA ALPES, planearon y ejecutaron unilateralmente la reforma al reglamento de propiedad horizontal de la parcelación, sin convocar una asamblea general de propietarios y obviamente, sin contar con el voto favorable de un numero de propietarios que representen el 70% del total de coeficientes de copropiedad, violando con ello el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 que rige el sistema de propiedad horizontal..."

3. Contestación de la demanda

3.1. El apoderado de la parte demandada formula las siguientes excepciones:

1. Falta de legitimación en la causa por activa para demandar.

"...Conforme a la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal, la PERSONA JURIDICA PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, tiene unos derechos y deberes entre los cuales no se encuentra el de lucrarse de su actividad, lo que de plano la deslegitima para pretender la nulidad de cualquier disposición del reglamento de propiedad horizontal, mucho menos de sus reformas..."

2. Ratificación y convalidación del acto impugnado.

En las promesas de compraventa de las viviendas integradas a la PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB, cada uno de los propietarios adquirentes aceptó expresamente desde ese momento teniendo en cuenta el artículo 93 del reglamento de propiedad horizontal de la parcelación *"...cualquier modificación menor en el diseño o los acabados, reformas al reglamento de propiedad horizontal, revisión de áreas, modificación de coeficientes de copropiedad que con posterioridad a la firma del presente contrato de promesa de compraventa realice LA PROMETIENTE VENDEDORA..."*

3. Inexistencia de infracción a la ley

La nulidad absoluta perseguida por el actor en el presente proceso es una consecuencia jurídica que el legislador no habilitó en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, pues ésta fue reservada para los supuestos de hecho contemplados en el artículo 45 ibidem, en cuyo inciso final ordena: "Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas". No sucede lo mismo en tratándose del citado artículo 46 y ello es así porque el propósito del legislador fue el de derivar efectos disímiles en cada precepto, pues en caso contrario habría incluido la misma consecuencia en cada uno de ellos, y siendo así no es posible hablar de nulidad absoluta en los términos del citado artículo 46.

4. Traslado excepciones de mérito

1. A la falta de legitimación en la causa por activa para demandar

El apoderado de la parte demandante sostiene que, quien demanda, es justamente la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB, persona

jurídica nacida del sometimiento de dicha Parcelación, al régimen de la propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, conforme con el artículo 4 de la misma norma.

La Parcelación La Morada Condominio Club se sometió al régimen de propiedad horizontal a través de escritura pública 399 de febrero 22 de 2008, se puede evidenciar legitimación en la causa de la demandante, pues constituida la persona jurídica demandante, tras acogerse al reglamento de propiedad horizontal, cualquier reforma que se haga del mismo o modificación que se haga del mismo indiscutiblemente comprometerá los derechos y obligaciones de los propietarios. Esto de acuerdo al artículo 3 de la Ley 675 de 2001

En tal sentido, la ilegal modificación que se ha hecho del reglamento de propiedad horizontal de la Parcelación, compromete los derechos y obligaciones de sus propietarios.

2. Ratificación y convalidación del acto impugnado – 3. Inexistencia de infracción a la ley

Para aprobar un acto de reforma al reglamento de una copropiedad es necesario citar a asamblea, ya que para reformar dicho reglamento se requiere de la aprobación de la misma. Es necesario un porcentaje del 70% del voto favorable para llevar a cabo este acto (artículo 46 Ley 675 de 2001), siendo la norma de este artículo, una norma imperativa por lo tanto hubo una violación de orden público.

Será importante recalcar que el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 es una norma imperativa o de orden público, según lo determinó la Honorable Corte Constitucional a través de la sentencia C-738 de 2002¹, razón por la cual, conforme con el artículo 16 del Código Civil, no pudo ser desconocida por los particulares. Por lo tanto, es razón suficiente para determinar que el mismo es NULO, bajo la modalidad de NULIDAD ABSOLUTA conforme con los artículos 1519 y 1741 del Código Civil.

¹ Sentencia C-738 de 2002 M.P. MARCO GERARDO MONROY CABRA: 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 en listan en los diez numerales del artículo.

5. Solicitud sentencia anticipada y fundamentación

- 5.1.** Los apoderados de la parte demandada le solicitaron al DESPACHO que se sirviera de dictar **sentencia anticipada** en los términos del artículo 278 del Código General del Proceso por encontrarse probada una CARENIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA por parte del DEMANDANTE.

5.2. Fundamentación de la solicitud

En el presente caso, existe AUSENCIA DE LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA de la persona jurídica LA MORADA CONDOMINIO CLUB PROPIEDAD HORIZONTAL para demandar sus propios estatutos, es decir, aquellos que le dieron nacimiento. Los apoderados de la parte demandada realizan una analogía, en razón a que no hay normatividad en la Ley 675 de 2001 que afirma que las copropiedades puedan demandar sus propios estatutos, y realizan la analogía con respecto a que en las sociedades si hay existencia de normatividad que prohíben demandar sus propios estatutos.

Resulta evidente también carente de LEGITIMACIÓN el hecho de haber demandado solamente a un COPROPIETARIO (EL FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB, representado por ALIANZA FIDUCIARIA), y no a los demás, pero también se encuentra demandado a alguien que no hace parte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (el cual es un contrato celebrado entre copropietarios), como es LA CONSTRUCTORA ALPES.

5.3. Del antecedente y la pertinencia de la sentencia anticipada

Ahora bien, en iguales términos al proceso que se tramita en este despacho, se tramitó el PROCESO identificado con la radicación No. 2016 - 161 en el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO. En AUDIENCIA INICIAL del pasado 22 de NOVIEMBRE DEL 2017, se le solicitó y fundamentó a la JUEZ que se sirviera DICTAR SENTENCIA ANTICIPADA por encontrarse probada la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA, de la misma forma en que lo estamos realizando en el presente caso.

La JUEZ DOCE CIVIL DEL CIRCUITO accedió a la petición y procedió a dictar SENTENCIA ANTICIPADA en la cual declaró la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

La RAZÓN de su decisión fue el hecho de que en virtud del artículo 32 de la LEY 675 DE 2001, la COPROPIEDAD es una MERA ADMINISTRADORA de las zonas comunes, y por tal razón carece de LEGITIMIDAD para demandar la NULIDAD de un artículo del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Igualmente, el despacho cita jurisprudencia del TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI, SALA CIVIL. MAGISTRADO PONENTE FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUENTES, quien en providencia del 23 de ABRIL DE 2014 dispuso:

"La legitimación en la causa por activa por su parte la ostenta el titular del derecho de propiedad del bien ocupado, pues es a éste a quien se le están causando los perjuicios por esa ocupación "por las vías de los hechos".

Por tal razón los apoderados de la parte demandada solicitan la aplicación de lo decidido por el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO, en sentencia que se adjunta.

6. La Sentencia Anticipada

Producto de la solicitud realizada por los apoderados de la parte demandada, el Juzgado Séptimo (7) Civil del Circuito dictó **sentencia anticipada**, mediante **Auto Interlocutorio No. 970**, el día treinta (30) de julio de dos mil dieciocho (2018). Por operar el fenómeno de la **CADUCIDAD**. Dentro de las consideraciones expuestas el A-quo, la sala destaca lo siguiente:

6.1. Consideraciones de la sentencia anticipada

"Analizado el contenido de la demanda, se evidencia que el FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB se constituyó mediante escritura pública No. 1431 del 30 de marzo de 2007, corrida en el Notaria Décima de esta ciudad, administrado por la fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien a su vez es vocera del mismo".

“Luego entonces para el despacho es claro que la persona jurídica denominada PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB demandante, fue quien constituyó dicho fideicomiso; así las cosas en tratándose de actos constituidos dentro de las funciones adquiridas e intrínseca a las calidades asignadas a la demandada, se constituye entonces una decisión propia de la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB, lo que en gracia de discusión para el despacho es claro que tomará como un acto de asamblea la reforma al reglamento de propiedad horizontal elevada a Escritura Pública No 0686 de abril 16 de 2014 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali, la cual fue inicialmente inscrita por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el día 23 de abril de 2014. Pues no podría demandarse así mismo sus actos”.

Las impugnaciones de actos de asamblea, juntas directivas o de socios, se encuentra regulado por el artículo 382² del Código General del Proceso el cual nos afirma que el término para impugnar actos de asamblea será de dos (2) meses siguientes a la fecha del acto o en su defecto a la fecha de inscripción:

“En ese sentido, el presupuesto para contabilizar el término de caducidad de dos (2) meses es el de la fecha del acto respectivo, que para el caso que nos convoca sería a partir 23 de abril de 2014 fecha de inscripción de la reforma al reglamento de propiedad horizontal.” Se presentó la demanda en noviembre 11 de 2015, por lo tanto, estaba caducada.”

6.2. Fallo de la sentencia anticipada

1. Dictar **SENTENCIA ANTICIPADA** por operar en el presente asunto el fenómeno de **CADUCIDAD** de la acción que impide el ejercicio de la presente demanda y, en consecuencia, se deniegan las pretensiones de la demanda.
2. Sin condena en costas por no aparecer que se hayan causado.

² **Artículo 382.** “...la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de inscripción...”

7. Apelación sentencia anticipada

7.1. El apoderado de la parte demandante, no conforme con la sentencia anticipada proferida por el Juzgado Séptimo (7) Civil del Circuito, interpuso **recurso de apelación** contra dicha providencia.

7.2. Reparos concretos a la decisión

1. Fideicomiso La Morada Condominio Club no fue constituido por Parcelación La Morada Condominio Club

El juez en su sentencia, sin tener claridad en las escrituras aportadas al proceso, afirmó que el FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB, constituido mediante Escritura Pública No. 1431 del 30 de marzo de 2007, fue constituido por la persona jurídica PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO.

En efecto, con la demanda se aportó copia auténtica de la Escritura No. 1431 del 30 de marzo de 2007 de la Notaría 10 de Cali, claramente se lee, en la misma, que los únicos intervinientes son la sociedad GÓMEZ HURTADO Y CÍA S. EN C. S., como FIDEICOMITENTE, la sociedad CONSTRUCTORA ALPES S.A. como PROMOTOR DEL PROYECTO Y COMODATARIO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso LA MORADA CONDOMINIO CLUB, como FIDUCIARIA Y COMODANTE.

De la citada escritura no es posible concluir, como equivocadamente lo hizo el Despacho, que la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB constituyó el Fideicomiso, pues, por el contrario, es claro que quien lo constituyó fue la sociedad GÓMEZ HURTADO Y CÍA. S. EN C. S.

Adicionalmente, el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria de mayor extensión arrimado al proceso (folios 122 a 126) indica en su anotación No. 12, que el FIDEICOMITENTE es la sociedad GÓMEZ HURTADO Y CÍA. S. EN C. S., conforme con la inscripción de la Escritura Pública No. 1431 del 30 de marzo de 2007 de la Notaria 10 de Cali, el día 23 de abril de 2007.

Y justamente, de la lectura de la anotación N° 17 de esa misma matrícula inmobiliaria, se puede afirmar que la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB solo pudo nacer, como persona jurídica, a partir del día 3 de marzo de 2008, cuando se inscribió la escritura N° 0399 del 22 de febrero de 2008 de la Notaría Cuarta de Cali, que contiene su reglamento de propiedad horizontal y mediante la cual se sometió al régimen de la ley 675 de 2001, a la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB. Dicha escritura también se aportó a la demanda en copia auténtica (folios 28 a 68) y su único otorgante es ALIANZA FIDUCIARIA como vocera y administradora del Fideicomiso LA MORADA CONDOMINIO CLUB.

Será importante resaltar que la persona jurídica de la propiedad horizontal nace, según el artículo 4 de la ley 675 de 2001, cuando la escritura pública mediante la cual se somete al régimen de la Ley 675, se inscribe en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Por lo anterior, no solo es contrario a derecho afirmar que la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB es la constituyente del FIDEICOMISO que posteriormente la creó, sino que es imposible que una persona jurídica que nació a la vida jurídica en el año 2008, haya podido constituir un fideicomiso en el año 2007.

2. No existe acta de la asamblea que reforma el reglamento de propiedad horizontal y el despacho considera que no era necesaria

Con fundamento en el error de considerar a la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB como constituyente del Fideicomiso LA MORADA CONDOMINIO CLUB, el apoderado de la parte demandante también considera que la reforma al reglamento de propiedad horizontal inscrita mediante Escritura Pública No. 0686 de abril 16 de 2014 de la Notaría Segunda de Cali, es un acto propio de las funciones del Fideicomiso y por tanto de la misma Parcelación que lo constituyó, por lo cual concluye que tal reforma al reglamento es un acto propio de asamblea, sin que sea necesaria por tanto la celebración de la misma.

El anterior argumento no solo constituye un error por basarse en una premisa equivocada, como se explicó en el punto 1, sino que desconoce el mandato del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, el cual, en su numeral 5, exige que la decisión de reforma del

reglamento de propiedad horizontal sea aprobada durante asamblea general, con el voto favorable de un número de propietarios que represente el 70% del total de coeficientes de copropiedad.

Sobre lo anterior vale la pena precisar que el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 es una norma de orden público, según lo dispuso la Corte Constitucional mediante sentencia C-738 de 2002 (numeral 18 de su parte motiva), por lo cual la reforma a un reglamento de propiedad horizontal debe ser aprobada por una asamblea y no unilateralmente por su propietario inicial, en este caso, Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso La Morada Condominio Club.

3. El término de caducidad no puede contarse como si se tratara de la impugnación de una decisión de asamblea, porque justamente lo que se demanda es la nulidad del acto de reforma al reglamento de propiedad horizontal por no existir decisión de asamblea que la apruebe.

El punto jurídico fundamental de esta demanda, que tiene como pretensión la nulidad absoluta del acto de reforma al reglamento de propiedad horizontal de la Parcelación La Morada Condominio Club, es que la misma se hizo desconociendo el numeral 5 del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, norma de orden público que exige la aprobación previa de una asamblea general de propietarios, pues tal acto de reforma fue elevado a Escritura Pública No. 0686 de abril 16 de 2014 de la Notaría Segunda de Cali, en forma unilateral por Alianza Fiduciaria, como vocera y administradora del Fideicomiso La Morada Condominio Club, sin acompañar acta de asamblea de propietarios de la Parcelación La Morada, porque tal asamblea nunca se celebró.

Por lo anterior, si lo que se demanda es que el acto de reforma al reglamento de propiedad horizontal de la Parcelación La Morada Condominio Club está viciado de nulidad absoluta, porque se adelantó sin celebrar una asamblea de propietarios, como lo exige una norma de orden público, mal puede el Despacho considerar que existe un término de caducidad para impetrar tal acción de nulidad, y que justamente ese término de caducidad es el que se cuenta para impugnar las decisiones de asambleas generales.

8. La sentencia del tribunal

La Sala Civil de Conjuces integrada por la doctora MÓNICA MARÍA MEJÍA ZAPATA, el doctor CARLOS ALBERTO PAZ RUSSI y el doctor JAIRO ENRIQUE PINZÓN RODRÍGUEZ, en audiencia del día 15 de febrero de 2019, los cuales resolvieron el recurso presentado por la parte demandante, y se decidió:

8.1. Fallo de la sentencia del tribunal

Primero: Revocar la Sentencia Anticipada del 30 de julio de 2018 proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali, por existencia las causas que sirvieron de base para proferirla.

Segundo: Devuélvase el expediente al juzgado de origen para que continúe con el trámite respectivo y se resuelvan de fondo las pretensiones de la demanda, teniendo en cuenta las consideraciones efectuadas por esta Sala de Conjuces.

Tercero: Costas, no hay lugar a condena en costas por haber prosperado el recurso. Cópiese, notifíquese y cúmplase.

9. La Sentencia de primera instancia

Posterior a la devolución del expediente, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali citó a audiencia el 28 de noviembre del año 2019, en la cual el Juez resolvió de fondo las pretensiones de la demanda y resolvió:

9.1. El fallo de primera instancia

- 1)** DECLARAR la nulidad absoluta del acto jurídico de reforma de reglamento de propiedad horizontal de parcelación la morada condominio club, contenido en la Escritura Pública No. 0686 del 16 de abril de 2014 de la Notaría Segunda del Círculo de Cali.
- 2)** Como consecuencia de la anterior declaración, se ordenará a la Notaría Segunda del Círculo de Cali la cancelación de la Escritura Pública No. 0686 del 16 de abril de 2014.

- 3) Se ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la cancelación de la inscripción de esa reforma reglamentaria, contenida en el folio de matrícula inmobiliaria 370-767817 y en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria que corresponda a los inmuebles que conforman la parcelación la morada condominio club.

Respecto al artículo 93 del reglamento de propiedad horizontal que consta en la Escritura Pública No. 399 del 22 de febrero de 2008, y sus aclaraciones de la Notaría Cuarta de Cali, se deberá interpretar esa facultad en el sentido de que únicamente se está autorizado las demandadas para hacer reformas reglamentarias relacionadas con modificaciones arquitectónicas, desarrollo urbanístico como total, la incorporación material y jurídica de los nuevos inmuebles que se incorporen a la copropiedad y la fijación o el cálculo de coeficiente de participación de cada uno de los inmuebles.

- 4) Se condena en costas y agencias en derecho a la parte demandada en cuantía de un salario mínimo legal mensual vigente.
- 5) Se ordenará la cancelación de la inscripción de la suspensión del acto demandado y acto seguido se ordenará la cancelación de la inscripción indicada en la parte resolutive de esta sentencia.

10. Apelación sentencia de primera instancia

El apoderado de la parte demandada presentó al Juzgado Séptimo (7) Civil del Circuito de Cali recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia.

10.1. Reparos concretos a la decisión

1. **Constitución del reglamento de propiedad horizontal y aceptación expresa de modificaciones por parte de los copropietarios.**

Hacen mención al artículo 93 del reglamento de propiedad horizontal de la parcelación, en el cual se consagra la facultad que tiene la propietaria

inicial, que en este caso es Alianza Fiduciaria actuando como vocera y administradora del fideicomiso la Morada Condominio Club, para efectuar reformas arquitectónicas, urbanísticas y del reglamento de propiedad horizontal, lo cual es necesario para la respectiva integración de las etapas bajo el cual fue constituido el proyecto.

Dicho lo anterior, cada propietario otorgó y reconoció expresamente estas facultades con la aceptación del reglamento de propiedad horizontal, mediante la suscripción de cada escritura pública de adquisición de estos inmuebles. Además de eso se hace mención que a través de las promesas de compraventa de las viviendas integradas a la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB, cada uno de los propietarios aceptó las disposiciones del artículo 93³ de la parcelación.

Como consecuencia de lo anterior la nulidad absoluta no se puede perseguir en este caso porque el legislador no habilitó esto en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, únicamente para los supuestos contemplados en el artículo 45 ibidem. Por lo tanto, lo que el legislador buscaba con esto es generar efectos disímiles en cada precepto, si el legislador lo hubiera querido de otra manera, habría consagrado en el artículo 46 de la mencionada ley que *"todas las decisiones que se adopten en contravención a este artículo serán absolutamente nulas"* sin embargo no lo hizo, por lo tanto, buscaba generar diferencia entre un artículo y otro.

El artículo 93 de la parcelación, está enmarcado dentro de los postulados de la libertad contractual o la libertad de la configuración interna que tienen los contratantes en tanto los supuestos que este contempla no están prohibidos en la ley y por el contrato son necesarios para el adecuado desarrollo del proyecto.

2. Caducidad de la acción y extralimitación del A- Quo al condicionar el artículo 93 del reglamento de propiedad horizontal.

El apelante hace mención del artículo 47 de la Ley 675 de 2001, el artículo 278⁴ del CGP y el artículo 382⁵ del CGP. Después de la citación de las

³ **Artículo 93 reglamento de propiedad horizontal Parcelación la Morada Condominio club:** Que le permite sin necesidad de autorización de la Asamblea General de Copropietarios de la Primera Etapa, pero previa obtención de las licencias y permisos respectivos, el de hacer las reformas arquitectónicas, urbanísticas y de Reglamento de Propiedad Horizontal y en especial el de evaluar y de ser de su conveniencia vender LOTES DE TERRENO URBANIZADOS.

⁴ **ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS.** Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias. En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, **la caducidad**, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.

⁵ **Artículo 382.** "...la demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare d acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de inscripción..."

mencionadas normas hace un análisis y deduce que el artículo 382 no habla de actas de asamblea sino de actos haciendo la distinción, de que el primero es el documento escrito en donde se plasma una decisión de lo que sucedió en el seno de la reunión y lo segundo es una actuación propia tomada por alguien con carácter vinculante para la persona jurídica.

Es decir que el hecho de haber realizado un cambio en el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL es el mismo ACTO DE ASAMBLEA, pues es la materialización del MANDATO OTORGADO POR LOS COPROPIETARIOS para la modificación del ACTO CONSTITUTIVO. Es decir que mal puede interpretar el APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE que no se celebró una ASAMBLEA porque no hubo una ACTA, si no que, por el simple hecho de haber realizado un ACTO DE ASAMBLEA, el cual es la modificación del REGLAMENTO, por ese solo hecho estamos ante la presencia de los supuestos de la citada norma (Art. 382 CGP).

3. Falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva para demandar.

El OBJETIVO de la PERSONA JURÍDICA es ADMINISTRAR, pero ese derecho de administrar no la legítima para adelantar acciones propias de PROPIETARIOS, como bien lo cita el Artículo 16 de la Ley 675 de 2001 cuando con claridad absoluta expresa que el comprador de la unidad privada también adquiere PROPIEDAD sobre los bienes comunes del EDIFICIO en proporción a su coeficiente de copropiedad, y por lo tanto, es claro que los propietarios de las zonas comunes son los de las unidades privadas y no la Administración, por lo que al existir una COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS, cualquiera de ellos a nombre de la comunidad puede ejercer el derecho como el que hoy nos ocupa, como bien lo indica el nuestro Código Civil.

Conforme la Ley 675 de 2001 y el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL la PERSONA JURÍDICA denominada PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB tiene unas obligaciones precisas y claras, pero en ningún caso es la de ser PROPIETARIA DE LAS ZONAS COMUNES o DEMANDAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, persona jurídica que solamente tiene la obligación de administrar, mantener y conservar los bienes comunes.

Por último, debe existir FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA en cuanto no puede ser solo demandado de esta acción un copropietario que compone la copropiedad, si no que deben ser parte todos los que la

integran. ¿Igualmente, porqué razón debe estar vinculada CONSTRUCTORA ALPES en este proceso?

Trámite en esta instancia

11. Consideraciones de la Sala

11.1. Competencia

Esta corporación es competente para resolver el recurso de apelación solicitado por la parte demandante conforme lo dispone el artículo 31⁶ y el artículo 328⁷ del Código General del Proceso, el cual consagra que el juez de segunda instancia únicamente debe pronunciarse sobre los argumentos expuestos en los recursos de apelación.

11.2. Problemas Jurídicos

1. Determinar si el acto de reforma unilateral al reglamento de propiedad horizontal, contenido en Escritura Pública No. 0686 de 2014 (folio 102 cuaderno principal parte1), realizado por Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del fideicomiso la morada condominio club **se puede entender como un acto de la asamblea de copropietarios.**

Determinar si el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 se debe entender como una norma imperativa de orden público.

2. Teniendo en cuenta el problema jurídico y la decisión a la que se llegue del mismo, se establecerá si para el caso concreto operaría el fenómeno de **la caducidad** consagrado en el artículo 382 del CGP.

De igual forma se determinará si existe un mandato a través de la aceptación en las promesas de compraventa para constituirse en

⁶ **ARTÍCULO 31. COMPETENCIA DE LAS SALAS CIVILES DE LOS TRIBUNALES SUPERIORES.** Los tribunales superiores de distrito judicial conocen, en sala civil: 1. De la segunda instancia de los procesos que conocen en primera los jueces civiles de circuito. 2. De la segunda instancia de los procesos que conocen en primera instancia las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales, cuando el juez desplazado en su competencia sea el juez civil del circuito. En estos casos, conocerá el tribunal superior del distrito judicial de la sede principal de la autoridad administrativa o de la sede regional correspondiente al lugar en donde se adoptó la decisión, según fuere el caso.

⁷ **ARTÍCULO 328. COMPETENCIA DEL SUPERIOR.** El juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

Sin embargo, cuando ambas partes hayan apelado toda la sentencia o la que no apeló hubiere adherido al recurso, el superior resolverá sin limitaciones.

asamblea y reformar el reglamento de propiedad horizontal y finalmente,

3. Si hay falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva en el presente caso.

12. Caso concreto

1. El acto de reforma al reglamento de propiedad horizontal.

Respecto al caso concreto y para establecer si la acción llevada a cabo por ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB, acto por medio del cual reformó unilateralmente el reglamento de propiedad horizontal contenida en Escritura Pública No. 0686 de 2014 (folio 102), puede ser considerado como una reforma al reglamento de la copropiedad en los términos de lo dispuesto para el efecto en la Ley 675 de 2001, para ello debe considerarse que la citada ley determina que las reformas deben ser propuestas en el seno de la Asamblea de Copropietarios y adicionalmente que la decisión que se adopte orientada a reformar el reglamento debe contar cuando menos con el voto favorable de una mayoría calificada del 70 % de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

No obstante lo anterior el recurrente en sus reparos señala que la transgresión de la disposición contenida en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 no genera nulidad, desconociendo que el mencionado artículo fue declarado norma de orden público por la sentencia C 738 de 2002 en la que se determinó lo siguiente:

“Sentencia C-738 de 2002 M.P. MARCO GERARDO MONROY CABRA:

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.⁸

De igual forma el artículo 899⁹ del código de comercio establece **“será nulo el negocio jurídico cuando contrarie una norma imperativa.”**

⁸ Sentencia C738 de 2002

⁹ Artículo 899 Código de Comercio

Dicho esto, para la Sala de Conjuces es importante realizar un análisis de cuáles son los requisitos de validez para que se pueda adoptar una reforma al reglamento de propiedad horizontal. Por lo tanto, el requisito principal para poder realizar este acto es que la asamblea se reúna, la norma es clara al consagrar que para los numerales dispuestos en el artículo 46, las reuniones siempre deberán realizarse, con el fin de que se pueda dar a conocer este proyecto de reforma y para que cada uno de los propietarios puedan hacerse una idea de lo que este acto implica. Esto consagrado en el artículo 38 de la Ley 675 de 2001:

“ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES.

La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.¹⁰”

Continuando con este análisis la misma ley determina que el proyecto de reforma se debe someter a la aprobación de la asamblea general de copropietarios y cumplir con lo dispuesto en el artículo 46¹¹ de la Ley 675 de 2001 (norma imperativa), la cual requiere de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto lo anterior para que la decisión tenga validez.

Posteriormente, se debe levantar un acta acorde a las disposiciones del artículo 47¹² de la Ley 675 de 2001 en la cual conste la decisión que se acordó en el seno de la reunión y elevar la misma a escritura pública, y esta inscribirla en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente para cada uno de los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de los bienes que integran la copropiedad. En relación con lo anterior, para la sala resulta claro que una reforma al reglamento de propiedad horizontal se ha efectuado si se cumplen los requisitos previamente mencionados.

Para el caso objeto de estudio se advierte que la parcelación LA MORADA CONDOMINIO CLUB, es decir ALIANZA FIDUCIARIA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB, como copropietario realiza la respectiva reforma sin tener en cuenta los requisitos previamente mencionados para poder llevar a cabo este acto. No obra en el expediente constancia de la reunión de la Asamblea de Copropietarios, así como tampoco se advierte acta de la reunión

¹⁰ Artículo 38 Ley 675 de 2001

¹¹ Artículo 46 Ley 675 de 2001

¹² Artículo 47 Ley 675 de 2001

correspondiente, no se cumple con la verificación del quorum deliberatorio y decisorio requerido para aprobar la decisión contrariando los artículos 38 y 46 de la Ley 675 de 2001, disposiciones de gran importancia como ya se ha indicado por el carácter de normas de orden público ya advertido, aunado al hecho de no haber dejado en acta la constancia respectiva de la decisión, en clara contravención a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

Sobre la ausencia de estos elementos determinantes para la validez de la decisión El apelante en los reparos realizados hace mención al artículo 93 del reglamento de propiedad horizontal referido en la Escritura Pública No. 0686 de 2014 (**folio 108 cuaderno principal, parte 1**) en cual consagra que la CONSTRUCTORA ALPES S.A y el propietario inicial, *tienen derecho sin necesidad de la aprobación de la asamblea general de propietarios de la primera etapa, a realizar reformas arquitectónicas, urbanísticas y de **reglamento de propiedad horizontal** y en especial el de evaluar y vender lotes de terreno urbanizados.*

Adicionalmente, el apelante afirma que las disposiciones del artículo 93 del reglamento de propiedad horizontal están enmarcadas dentro de los parámetros de la libertad contractual. Sin embargo, para esta corporación es importante analizar cuáles son los límites a la libertad contractual, señalando que la libertad contractual nunca ha sido absoluta, por el contrario, siempre ha estado sometida a los límites generales de la autonomía contractual, especialmente el orden público, las buenas costumbres y la buena fe.¹³

Dicho esto, el artículo 93 del reglamento de propiedad horizontal contenido en Escritura Pública No. 0399 de 2008 no puede entenderse dentro del criterio de libertad contractual o del predominio del principio de la voluntad privada, como lo pretende el accionante, pues este no es un principio absoluto y mucho menos constituye una *patente de corzo*, pues como ya lo ha indicado previamente esta Sala, la decisión al no haberse ajustado a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, adolece de nulidad absoluta.

Así la autorización contenida no puede ser entendida como una vía para prescindir de la adopción de decisiones que le corresponden al máximo órgano de dirección de la copropiedad o que se pueda obviar el procedimiento previsto en la ley para adoptar una reforma a los estatutos, hecho que sin duda ha resultado probado.

¹³ Sobre los límites generales a la autonomía privada cfr. F. Hinestrosa. "Función, límites y cargas de la autonomía privada", en *Estudios de derecho privado*, Bogotá, 1986, pp. 17 ss.

Por lo tanto, para esta corporación la actuación de reforma unilateral del reglamento de propiedad horizontal, llevada a cabo por ALIANZA FIDUCIARIA como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB, **no se puede entender como un acto de asamblea** pues la actuación no cumple con los requisitos necesarios para realizarla y la misma va en contra de normas de orden público y así habrá de declararlo reconociendo la existencia de la nulidad absoluta de la decisión contenida en el acto escriturario.

2. De la caducidad.

Ahora bien, una vez definido que para esta corporación la actuación de reforma unilateral del reglamento de propiedad horizontal de la parcelación LA MORADA CONDOMINIO CLUB, llevada a cabo por ALIANZA FIDUCIARIA como VOCERA Y ADMINISTRADORA del FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB, **no se puede entender como un acto de asamblea** puesto que no cumple con los requisitos de ley y que por lo tanto el acto escriturario por medio del cual se pretendió legalizar la referida reforma se encuentra viciado de nulidad por ser contrario a lo dispuesto en norma imperativa, esta Sala y no obstante lo anterior, abordará lo referente al argumento de caducidad de la acción que ha sido propuesto por el recurrente.

La caducidad como sanción jurídica pretende castigar la falta o negligencia de quien pretende el ejercicio del derecho de acción, así como ha sido objeto del análisis anterior al no estar en presencia de una decisión adoptada en el seno del máximo órgano de administración, mal puede pretenderse siquiera considerar la aplicación del numeral 3º del artículo 278 del C.G.P. y menos aún el termino de caducidad consagrado en el artículo 382¹⁴ del mismo código referente a la impugnación de actos de asamblea.

Sobre el particular vale la pena citar lo que ha señalado la Corte Constitucional.

“La caducidad es una institución jurídico procesal a través del cual, el legislador, en uso de su potestad de configuración normativa, limita en el tiempo el derecho que tiene toda persona de acceder a la jurisdicción con el fin de obtener pronta y cumplida justicia. Su fundamento se haya en la necesidad por parte del conglomerado social de obtener seguridad jurídica, para evitar la paralización del tráfico jurídico. En esta medida, la caducidad no concede derechos subjetivos, sino que por el contrario apunta a la protección de un interés general. La caducidad impide el ejercicio de la acción, por lo cual, cuando se

¹⁴ **Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios**

La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

ha configurado no puede iniciarse válidamente el proceso”: Corte Constitucional, sentencia C-832/01.

En concordancia con lo anterior, para el caso objeto del presente estudio, estamos entonces en presencia de una declaración de nulidad absoluta, por lo que se le aplicaría el término de prescripción ordinaria que desde la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002, en donde se tiene que el término es de diez (10) años contados desde la celebración del acto o contrato. Para un mayor entendimiento resulta importante remitirse al artículo 2536¹⁵ del Código Civil:

“ARTICULO 2536. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA Y ORDINARIA. *La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5). Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término.*”

En definitiva, para esta Sala no se está en presencia de un acto o decisión contenido en un acta de asamblea tal y como se indicó en la consideración anterior, en consecuencia al no ser una decisión de asamblea, **no operará el fenómeno ni mucho menos el término de caducidad consagrado en el artículo 382 del Código General del Proceso**, en cambio por tratarse de un acción declarativa de nulidad absoluta, se advierte que este tiene un término de prescripción ordinaria de diez (10) años contados desde la celebración del acto o contrato, estando el accionante dentro del plazo para procurar la declaración.

Ahora sobre la existencia de un presunto mandato dado a la fiduciaria para reformar el reglamento de copropiedad, esta corporación no se detendrá en su análisis, pues considera que resulta irrelevante no obstante haber sido esbozado en sus argumentos por el recurrente, fundamentalmente por el hecho que resultó probado en torno a la decisión que dio origen al acto escriturario por medio del cual se reformó el reglamento de copropiedad, en donde la decisión como ya se indicó no encontró su génesis en el seno mismo de la Asamblea de Copropietarios órgano competente para su adopción, en consecuencia no adquiere relevancia referirse al alcance mismo del mandato pues para su ejercicio entiende esta Sala que este debió ejercerse al interior del órgano de dirección y no de la forma pretendida como resultó probado y que dio origen al acto viciado de nulidad por violación de las disposiciones ya mencionadas contenidas en la Ley 675 de 2001.

¹⁵ Artículo 2536 Código Civil.

3. Frente a la legitimación en la causa

Ahora bien, para la Sala, el acto de reforma al reglamento de propiedad horizontal llevado a cabo por ALIANZA FIDUCIARIA como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB y la CONSTRUCTORA ALPES S.A., contenido en la Escritura Pública No. 0686 de 2014 se encuentra viciado de nulidad absoluta por ir en contra de normas de carácter imperativo, sanción contenida en los artículos 1741¹⁶ de Código Civil y el 899¹⁷ Código de Comercio.

Respecto a la falta de legitimación en la causa la jurisprudencia colombiana ha señalado lo siguiente:

“La legitimación en la causa hace referencia a la posibilidad de que la persona formule o contradiga las pretensiones de la demanda, por ser el sujeto activo o pasivo con interés en la relación jurídica sustancial debatida en el proceso. Como se observa, las personas con legitimación en la causa, se encuentran en relación directa con la pretensión, ya sea desde la parte activa, como demandante, o desde la parte pasiva, como demandado.

(...)

Ahora bien, según se hable de la legitimación del demandante o del demandado, estamos en presencia de la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, respectivamente. La legitimación en la causa por pasiva, en el proceso contencioso administrativo, necesariamente debe entenderse a la luz del concepto de capacidad para ser parte. En otros términos, la falta de legitimación por pasiva solo puede predicarse de las personas que tienen capacidad para ser parte en el proceso”¹⁸

Por otra parte, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha manifestado lo siguiente:

«la legitimación en causa, esto es, el interés directo, legítimo y actual del titular de una determinada relación o estado jurídicos” (U. Rocco, Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis-Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), es cuestión propia del derecho sustancial, atañe a la pretensión y es un presupuesto o condición para su prosperidad.

Por tal motivo, el juzgador debe verificar el legitimario ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una

¹⁶ **ARTÍCULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>**. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.

¹⁷ **ARTÍCULO 899. <NULIDAD ABSOLUTA>**. Será nulo absolutamente el negocio jurídico en los siguientes casos:

- 1) Cuando contraría una norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa;
- 2) Cuando tenga {causa u objetos ilícitos}, y
- 3) Cuando se haya celebrado por persona absolutamente incapaz.

¹⁸ Consejo de Estado, Sala Plena de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Auto de Unificación de Jurisprudencia, 25 de septiembre de 2013, expediente número 20.420.

exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular...» CSJ SC de 1° de jul. de 2008, Rad. 2001-06291-01, reiterada SC2768-2019 de 25 de jul. de 2019, rad. 2010-00205-03).

Frente a la legitimación en la causa, como nos encontramos frente a una nulidad absoluta, el juez por solicitud del ministerio público, de cualquier persona con interés para ello, **o de oficio puede declararla**. Puede incluso declarar la nulidad cuando sea manifiesta en el acto o contrato, cuando el acto o contrato que da cuenta del defecto se haya invocado en el proceso correspondiente como fuente de derechos y obligaciones o cuando hayan concurrido al proceso en su condición de partes quienes hayan participado en la celebración del acto o contrato, o quienes tengan la condición de causahabientes. Así como lo dispone el artículo 1742¹⁹ del Código Civil Colombiano:

ARTÍCULO 1742. OBLIGACIÓN DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA.

La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.

Por lo tanto, para esta Sala, la falta de legitimación en la causa por activa y por pasiva, alegada por la parte demandada en los respectivos reparos para la sustentación del recurso de apelación, carece de fundamento, puesto que nos encontramos frente a un acto que adolece de nulidad absoluta producto de las actuaciones de reforma al reglamento de propiedad horizontal, acto efectuado por ALIANZA FIDUCIARIA como VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB y la CONSTRUCTORA ALPES S.A. contrariando normas de orden público, nulidad que puede ser declararla de oficio aun sin petición de parte.

Se impone entonces, la confirmación del fallo impugnado, como quiera que no le asiste razón al apelante toda vez que tal y cómo se verificó por el A quo el acto contenido en la Escritura Pública No. 0686 de 2014 Contraría el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, siendo en consecuencia afectado de nulidad absoluta en los términos del artículo 1741 del Código Civil.

¹⁹ Artículo 1742 Código Civil

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, esta Sala de Conjuces del Tribunal Superior de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Declarar INFUNDADO el recurso de apelación propuesto por la sociedad Constructora Alpes S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo La Morada Condominio Club a través de su apoderado judicial por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. CONFIRMAR en todo la sentencia de primera instancia proferida el 28 de noviembre de 2019 por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cali en el proceso de la referencia.

TERCERO. Sin condena en costas a cargo del recurrente en esta instancia.

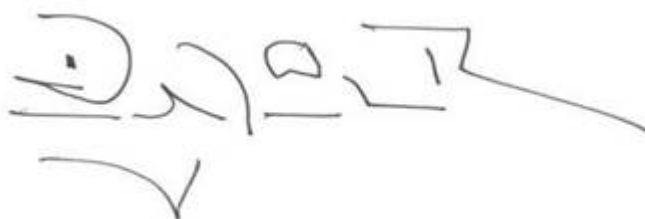
CUARTO. Notifíquese a las partes la decisión.



LUIS MIGUEL MONTALVO PONTON
CONJUEZ PONENTE



RODRIGO BECERRA TORO
CONJUEZ



RAFAEL RODRÍGUEZ JARABA
CONJUEZ