

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL**

Magistrado Ponente: CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ

Santiago de Cali, cinco de noviembre de dos mil veinte.

Proceso:	Verbal
Demandante :	Parcelación Club de Campo La Morada
Demandados:	Promotora Nuevo Urbanismo S.A.
Radicación:	76001-31-03-006-2017-00339-01
Asunto:	Apelación de Sentencia.

Sustentado el recurso de apelación interpuesto por la demandante, y vencido el respectivo término de traslado, procede el Tribunal, en atención a lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, a dictar sentencia escrita a fin de resolver la alzada formulada contra la sentencia del 18 de diciembre de 2019, proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, dentro del proceso verbal adelantado por la Parcelación Club de Campo La Morada contra Promotora Nuevo Urbanismo S.A., hoy Promotora Nuevo Club de Campo S.A.

ANTECEDENTES

1. La demandante en su escrito introductorio pidió declarar “la nulidad absoluta del artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal de la PARCELACIÓN CLUB DE CAMPO LA MORADA, contenido en la escritura pública No 2.526 de junio 28 de 2007, aclarada por la escritura pública 2.977 del julio 31 de 2007, ambas de la Notaría 21 de Cali, según reforma introducida

mediante escritura pública No 1.371 del 29 de abril de 2009, de la Notaría Veintiuno del Círculo de Cali”

Consecuencia de lo anterior, deprecia orden de inscripción del fallo estimatorio de la nulidad, a la Notaría 21 de Cali y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en las matrículas inmobiliarias de mayor extensión 370-779811 y 370-779257 y las demás abiertas con base en ellas, esto es, las 370-779261 a 370-779385 y 370-779386, correspondientes a la Parcelación Club de Campo La Morada, sus bienes privados y bienes comunes respectivamente.

Soporte fáctico de lo pretendido se hizo consistir en que la Constructora Club de Campo La Morada S.A., sociedad disuelta sin liquidarse por efecto de fusión por absorción, por parte de Promotora Nuevo Urbanismo S.A., mediante escritura pública No 2526 de junio 28 de 2007 de la Notaría 21 de Cali, constituyó bajo el régimen de la propiedad horizontal (ley 675 de 2001), la segunda etapa de la Parcelación Club de Campo La Morada, de la cual conforme a su cláusula cuarta, adelantaría la promoción, venta y construcción de esta segunda etapa de la parcelación.

En el artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal, en relación con el pago de las expensas comunes se indicó:

ARTÍCULO 90° CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Teniendo en cuenta que la construcción de la PARCELACIÓN se desarrolla en forma progresiva, es decir que la construcción, venta y entrega, no se hace en forma simultánea, los costos de administración, mes a mes, provisional o definitiva, serán liquidados sobre los Bienes Privados efectivamente terminados. En consecuencia, LA PROPIETARIA INICIAL o quienes la sustituyan, están exentas del pago de administración correspondientes a las Unidades Privadas no construidas.”

Posteriormente, la citada escritura pública fue aclarada mediante la escritura pública No 2977 de julio 31 de 2007 de la Notaría 21 de Cali, y luego, la Sociedad Constructora reseñada, mediante escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009 de la misma Notaría, unilateralmente reformó el reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública 2526 de junio 28 de 2007 de la Notaría 21 de Cali, para modificar el contenido de su artículo 90, para en su lugar establecer lo siguiente:

ARTÍCULO 90° CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Teniendo en cuenta que la construcción de la PARCELACIÓN se desarrolla en forma progresiva, es decir que la construcción, venta y entrega, no se hace en forma simultánea, la administración, provisional o definitiva, calculara y liquidara (sic) los costos y/o gastos de administración, mes a mes, cobrando expensas o cuotas de administración en partes iguales sobre las parcelas privadas urbanizadas (con obras de infraestructura general, vía inmediata de acceso asfaltada, peatonales, puntos sobre la servidumbre peatonal para conexión de servicios públicos domiciliarios, cerramiento en swinglea y terreno con nivelación básica) y construidas (con la vivienda edificada conforme a los tipos o modelos autorizados para la parcelación, complementamente (sic) terminada, lista para su uso y disfrute), salvo las parcelas privadas urbanizadas sin construcción que físicamente se encuentren integradas a la Parcelación, sobre las cuales se deberá cobrar el valor correspondiente a media ($\frac{1}{2}$) expensa o cuota de administración. LA PROPIETARIA INICIAL o quienes la sustituyan en sus derechos, están exentas del pago de administración correspondientes a las parcelas privadas no integradas físicamente a la Parcelación, esto es sobre las cuales no se haya adelantado el proceso de urbanización y construcción. El presente artículo será aplicado hasta tanto se haya urbanizado y construido la última parcela privada, momento en el cual quedará sin vigencia, procediendo el administrador a calcular y liquidar las expensas de administración con la tabla definitiva de coeficientes de copropiedad relacionada en el artículo 31° del presente estatuto.”

En apoyo de lo demandado, se citan los artículos 46 de la ley 675 de 2001 y 16, 1519 y 1741 del Código Civil.

2. LA OPOSICIÓN. La entidad demandada a través de apoderado judicial dio respuesta al libelo, en oposición de todas y cada una de las pretensiones, y al efecto formuló las excepciones de: “VALIDEZ DEL ARTÍCULO 90 DEL REGLAMENTO Y SU REFORMA (ART.88), EN RAZÓN A QUE LA APLICACIÓN DE LA LEY 675 DE 2001 A LA PARCELACIÓN CLUB DE CAMPO LA MORADA, ES PARCIAL POR REMISIÓN (ART.6), EN AUSENCIA DE NORMA REGLAMENTARIA; DE TAL MANERA, QUE LA CONTRIBUCIÓN POR EXPENSAS DE ADMINISTRACIÓN, SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE PREVISTA O REGULADA EN EL REGLAMENTO, EN EL MARCO DE LA AUTONOMÍA Y VOLUNTAD PRIVADA, EXISTENTE EN EL ACTO CONSTITUTIVO; REGULACIÓN MOTIVADA EN LAS DIFERENCIAS EXISTENTES ENTRE LA NATURALEZA PREDIAL Y DESARROLLO CONSTRUCTIVO ENTRE UNA PARCELACIÓN Y LA DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS; ESTRUCTURAS ÚLTIMAS, RESPECTO DE LAS CUALES SE PREDICA EXCLUSIVAMENTE LA LEY 675 DE 2001, QUE OBEDECEN A UNA REALIDAD DISTINTA, Y QUE NO PUEDEN SER EQUIPARABLES A LA DE UNA PARCELACIÓN COMO LA DE CLUB DE CAMPO LA MORADA; COMO PRETENDE HACERLO LA PARTE ACTORA.”

Para el contradictor, las parcelaciones no son propiedades horizontales por imperio legal, sino por voluntad privada, y no están sujetas a la aplicación de todas las normas contenidas para esta forma particular de propiedad. Estima que las parcelaciones se rigen por el artículo 5 del decreto 1469 de 2010 y las normas civiles que rigen el cuasicontrato de comunidad, artículos 2322 a 2340 del Código Civil, modificadas por la ley 95 de 1890, pudiendo regirse a voluntad y autonomía por las normas de la ley 675 de 2001 que les sean “aplicables”.

Tras señalar los conceptos de “edificio” y “conjunto de uso residencial” como propios de lotes o terrenos urbanos, con un funcionamiento global, como un solo cuerpo o unidad y no por partes, adujo que, en tal caso, la obligación de contribuir a su mantenimiento no puede depender de su ocupación o no, uso o no uso que hagan

los propietarios (artículo 29 de la ley 675 de 2001). Por contraste, la parcelación se forma a partir de un terreno rural o suburbano, en una estructura horizontal (y no vertical como ocurre con los edificios), con la ejecución progresiva de las obras de infraestructura o urbanismo, y en forma progresiva se convierten en parcelas aptas para la construcción de viviendas; condiciones que imponen su desarrollo por sectores o partes, de manera que mientras se adelanta el desarrollo del terreno las parcelas o lotes en proceso constructivo, no deben contribuir al mantenimiento o funcionamiento.

Asevera que como en las parcelaciones las unidades privadas son susceptibles de ser ocupadas o habitadas a partir de su construcción, “también” fue previsto en el reglamento como aplicable a la parcelación, el parágrafo segundo del artículo 35, esto es, que “la obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la PARCELACIÓN, se aplica independientemente que se ocupe o no el bien privado, se haga o no uso de un determinado bien o servicio común”.

Agrega que “es cierto el reglamento por voluntad privada (ART.-85 Ley 675/2001) empero la aplicación parcial por remisión de las normas a la ley 675 de 2.001, se produce respecto de las situaciones no previstas en él” (Subrayado en el texto), conforme a la cláusula sexta del reglamento de propiedad horizontal que rige la parcelación Club de Campo La Morada. Por tanto, en su artículo 90 previó por autonomía y voluntad privada, dentro de un criterio de equidad, la exclusión o exoneración del pago de la contribución o expensas por administración, a las parcelas que no hubieran terminado su proceso de desarrollo urbanístico o de construcción.

Señala que conforme al artículo 88 del reglamento, que faculta al propietario inicial a realizar cualquier reforma arquitectónica y/o

urbanística y del reglamento de propiedad horizontal, sin autorización de los demás propietarios de las unidades privadas transferidas y entregadas, siempre que no se afectaran sustancialmente derechos adquiridos, se procedió a la regulación posterior del artículo 90 vía reforma, por la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009, de la notaría 21 de Cali. Además, la determinación de los coeficientes en las parcelaciones conforme al artículo 26 de la ley 675 de 2001, no se formulan sobre una construcción, “sino sobre un lote o parcela, o mediante una combinación de áreas con o sin construcción, e indican la proporción del derecho de dominio que le corresponde a cada copropietario sobre los bienes comunes”, luego los coeficientes conforme al parágrafo del artículo 30 del reglamento, “fueron establecidos como un resultado de dividir el área privada de cada unidad sobre la sumatoria total de área privada de la parcelación, sin considerar en su cálculo la cabida de las casas edificadas sobre ellas”, razón por la cual, al adoptar la modificación a que se refiere el artículo 90 “para aumentar la contribución de las parcelas, se dispuso diferir o suspender la aplicación de la tabla de coeficientes del artículo 31 de Reglamento (que no tiene en cuenta el factor de construcción), hasta tanto no se hubiera urbanizado y construido la última parcela privada.” (sic).

Adicionalmente, la demandada invocó las defensas denominadas “DESEQUILIBRIO ECONÓMICO IMPUTABLE A LA ADMINISTRACIÓN Y PROPIETARIOS DE LA PARCELACIÓN CLUB DE CAMPO LA MORADA”, “SANEAMIENTO DE LA NULIDAD ABSOLUTA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DIEZ (10) AÑOS DEL ARTÍCULO 88 DEL REGLAMENTO Y OPONIBILIDAD DE SU EFICACIA AL ACTO DE REFORMA ACUSADO”, “SANEAMIENTO DE LA NULIDAD ABSOLUTA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA DE DIEZ (10) AÑOS DEL ARTÍCULO 90 DEL REGLAMENTO”.

3. LA SENTENCIA RECURRIDA. El juez *a quo* declaró no probadas las excepciones planteadas por el extremo pasivo, y declaró “*la nulidad absoluta del artículo 90 del reglamento de la propiedad horizontal PARCELACIÓN CLUB DE CAMPO LA*

MORADA, según modificación realizada en escritura pública No 1371 de 29 de abril de 2009 de la Notaría 21 del Círculo de Santiago de Cali”, y dispuso oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, para la inscripción de lo decidido en los folios de matrícula inmobiliaria No 370-779811 y 370-779257, y posteriores folios que correspondan a la citada parcelación. De igual modo, ordenó a la Notaría 21 de esta ciudad, imponer la nota respectiva en la escritura pública No 1371 aludida.

Esta decisión fue objeto de solicitud de aclaración y/o adición, porque a juicio de la parte actora, la nulidad declarada del artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal, “tiene como consecuencia desaparecer del ordenamiento jurídico la norma contenida, tanto en la escritura pública No 2.526 de junio 28 de 2007, la aclaración del mismo por la escritura pública 2.977 de julio 31 de 2007, así como la reforma introducida mediante escritura pública No 1.371 del 29 de abril de 2009, todas de la Notaría Veintiuno del Círculo de Cali”, como se petitionó en la demanda. En otras palabras, dijo, la nulidad decretada “afecta no solo la escritura pública 1371 del 29 de abril de 2009 sino las escrituras anteriores, pues son estas las que realmente contienen el artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal, que viola la ley 675 de 2001.”

El juzgado de primer grado denegó la solicitud de aclaración y/o adición de la sentencia, tras hacer cita del petitum y del contenido del hecho cuarto del libelo en el que se apoya, de donde concluyó que la inconformidad de la parte actora se hizo consistir en la reforma unilateral del reglamento de propiedad horizontal, introducida mediante la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009, al afirmar que allí no se dio cumplimiento cabal a la ley 675 de 2001, en cuanto a la exigencia de contar con mayoría calificada para proceder a reformar el reglamento.

Adicionó el juzgador que, en la etapa de fijación del litigio, se planteó verificar la validez o no del artículo 90 del citado reglamento, según el acto de constitución y escrituras públicas de aclaración y reforma, frente a lo cual la actora corroboró que su pretensión gira en torno a la nulidad del artículo 90 y no únicamente al reformado mediante la escritura pública No 1371 de 29 de abril de 2009, por considerar que se “trata de un solo”.

4. LA APELACIÓN. Inconforme con lo anterior, el apoderado judicial de la actora presentó recurso de apelación, señalando al efecto como reparos concretos los siguientes:

i) La sentencia a pesar de ser favorable, no resuelve la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda.

ii) La sentencia desconoce la fijación del litigio, oportunidad en donde la demandante fue clara en expresar que, tal como se había indicado en las pretensiones, el fin de la demanda era que desapareciera del reglamento de propiedad horizontal, en su totalidad, el artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal. Sin embargo, el fallo se limita a declarar la nulidad de la reforma que se hizo al artículo 90, contenida en la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009, de la Notaría 21 de Cali.

iii) El fundamento de la sentencia desconoce normas de orden público, esgrimidas en los alegatos de conclusión, a saber, el artículo 29 de la ley 675 de 2001, que regula la obligación de pago de las expensas comunes, en concordancia con lo señalado en el párrafo 1 del artículo 5 ibídem, según el cual, “En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.”

Concluye que, demostrado lo imperativo de la norma que obliga a todos los copropietarios al pago de expensas comunes, forzoso es concluir que cualquier norma que busque excluir a un propietario de tal obligación, se tendrá por no escrita, razón para que todas las pretensiones debieron prosperar, declarando la nulidad del artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal, incluido en todas las escrituras y no solo en la final.

4.1. En esta instancia el apoderado de la parte recurrente hizo sustentación del recurso en la forma prevista en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, insistiendo en que al momento de la fijación del litigio, fue claro en enfatizar que, conforme con las pretensiones incluidas en el escrito de demanda, el objeto de la mismas era que desapareciera del reglamento de propiedad horizontal, en su totalidad, el artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal y no solamente la escritura posterior que lo reformó, como equivocadamente lo interpretó el Despacho.

Aduce que el debate se fijó sobre los parámetros legales para determinar si era una atribución del constructor exonerarse unilateralmente de la obligación de pagar expensas comunes al redactar el reglamento de propiedad horizontal, por tratarse de una Parcelación, en contraste con la obligación que tenía de dar cumplimiento a los artículos 25 y 29 de la ley 675 de 2001 sobre la contribución o pago de expensas, al igual que a la calidad de norma de orden público de las mismas, en alusión del artículo 5 de la misma normativa.

4.2. Mediante escrito de réplica, el apoderado judicial del extremo demandado, señala que los reparos formulados giran en torno a pretensión que se planteó en forma extemporánea con la solicitud de aclaración del fallo, pues entendió que demandando el

acto de reforma desaparecía totalmente el artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal “y con ese fin estructuró una sola y única pretensión; como quedo consignado en la fijación del litigio”. Con todo, de hallarse razón a la demandante, pide atender la excepción de saneamiento por prescripción de diez (10) años, invocada al contestar el libelo, respecto del acto constitutivo, escritura pública No. 2526 del 28 de junio de 2007 de la Notaria 21 de Cali.

CONSIDERACIONES

1. Se ratifica ante todo la presencia de los presupuestos procesales que habilitan la adopción de decisión de fondo y, por lo demás, no se advierte irregularidad alguna que tenga la virtualidad de invalidar lo actuado.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1740 del Código Civil, *"Es nulo todo acto o contrato al que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa"*.

La nulidad es entonces, un castigo o sanción civil que se impone por la omisión de los requisitos que la ley considera indispensables para la validez de los actos o contratos, se identifica con la invalidez del acto o contrato, y puede ser absoluta o relativa. La primera se dirige a proteger el interés público o general de la sociedad, pues está destinada a castigar lo ilícito, es decir, *lo contrario a la ley*, las buenas costumbres y el orden público. La segunda protege el interés privado o particular.

Las causales que dan origen a la nulidad se encuentran contenidas en el artículo 1741 del Código Civil, así:

"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.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."

Así, la nulidad absoluta se produce, cuando existe: i) objeto ilícito, ii) causa ilícita, iii) falta de solemnidades o requisitos esenciales para la validez del acto o contrato de acuerdo con su naturaleza, y iv) incapacidad absoluta. La nulidad relativa, por causas distintas a éstas.

De esta forma, la nulidad absoluta constituye una sanción legal, mediante la cual los actos y negocios jurídicos pierden eficacia, cuando trascienden el ámbito de lo lícito, afectando el orden público. Se protege así el interés general, y se sanciona el proceder indebido que afecta a la colectividad, pues es de verse que *"la sanción de la nulidad absoluta obedece a razones de interés general y tiene por objeto asegurar el respeto de disposiciones de orden público"* (Cas. Civ., sentencia de 19 de agosto de 1935, G.J. T.XLII, pág. 372; se subraya).

2.1. De acuerdo con el artículo 1742 del Código Civil, la nulidad absoluta puede solicitarla cualquier persona que tenga algún interés legítimo y el Ministerio Público, en este último caso, únicamente en aras de proteger la moral y la ley. No obstante, la nulidad también puede y debe ser declarada de oficio por el juez del conocimiento, cuando *"aparezca de manifiesto"* en el acto o contrato, esto es, cuando es ostensible, notoria o evidente.

En este asunto comparece la Parcelación Club de Campo La Morada, a través de su representante legal, debidamente acreditada por la Secretaría de Gobierno y Convivencia Comunitaria de Jamundi, en demanda de nulidad absoluta de estipulación contenida en el reglamento de propiedad horizontal que gobierna esa forma de propiedad, de donde es evidente el interés que tiene en la declaración que impetra a la jurisdicción.

3. En relación con la propiedad horizontal, se tiene que el artículo 32 de la ley 675 de 2001 establece que *“una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”*.

En este asunto se afirma y prueba que la sociedad Constructora Club de Campo La Morada S.A., en ejercicio de la autonomía de su voluntad, y de conformidad con lo previsto en el artículo 85 de la citada ley, mediante la escritura pública No 2526 del 28 de junio de 2007, de la Notaría 21 de Cali, constituyó bajo el régimen de propiedad horizontal de la ley 675 de 2001, la segunda etapa inicial de la PARCELACIÓN CLUB DE CAMPO LA MORADA, cuya cláusula sexta reza que, “El reglamento de Propiedad Horizontal que rige la PARCELACIÓN CLUB DE CAMPO LA MORADA es el que se consigna a continuación en este mismo instrumento, advirtiendo que para cualquier situación no prevista en él, debe remitirse a la ley 675 de 2001”

4. Se demanda la nulidad absoluta del artículo 90 del aludido reglamento, tanto en su versión original contenida en la escritura pública No 2526 de junio 28 de 2007, como de su modificación hecha

en la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009 ambas de la Notaría 21 de esta ciudad, bajo la consideración de que con ella se transgreden normas imperativas y de orden público contenidas en la ley 675 de 2001, tales como sus artículos 5, 29 y 46, en punto de la obligación que tienen los propietarios de bienes privados en una propiedad horizontal, de contribuir al pago de las expensas comunes necesarias, y que cualquier disposición que busque excluir a un propietario de tal obligación, como se enrostra a la cláusula demandada, se ha de tener por no escrita.

Lo anterior sirva para desvirtuar el alegato de la demandada en esta instancia, en cuanto aduce que la actora “desde un comienzo eligió atacar el acto de reforma, y no el acto constitutivo; y con ese fin estructuró una sola y única pretensión”, pues si es de remitirnos a lo dicho en la audiencia del 2 de diciembre de 2019, al momento de la fijación del litigio, el apoderado de la accionante fue insistente en decir que lo planteado es determinar “si efectivamente el artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal, que redactó la Constructora Club de Campo La Morada, están viciados de nulidad absoluta, (sic) que no solamente es la pretensión sino que son los hechos como tal.” Más adelante resaltó que, “lo que se solicita es la nulidad absoluta del artículo 90, que hoy en día es uno solo, pues, aunque nació en la escritura 2526 de 2007, luego fue modificado. El artículo 90 hoy es un solo artículo, es el contenido en la última escritura. Nulidad absoluta porque este artículo viola una norma de orden público...hay objeto ilícito en este artículo...me mantengo en la pretensión”. Adicionó que, “el artículo 90 de la escritura original hoy ya no existe, porque ellos decidieron modificarlo. Es la nulidad de todo ese artículo que, en últimas, si lo miramos, es el primer artículo 90 con una aclaración sobre cómo se debe aplicar...”

Por contraste, la parte demandada en tal audiencia pidió que en la fijación del litigio “se separen las pretensiones de forma independiente, toda vez que la pretensión de la parte demandante, en realidad, aunque la haya presentado como una sola, en realidad son tres, toda vez que se trata de actos

independientes...téngase en cuenta que solicita la nulidad absoluta del artículo 90 contenido en tres escrituras públicas distintas”.

5. Ahora bien, el extremo demandado ha planteado su defensa partiendo de la premisa de que si bien la Parcelación Club de Campo La Morada se sometió al régimen de propiedad horizontal conforme al reglamento contenido en la escritura pública No 2526 de junio 28 de 2007, la aplicación de las normas de la ley 675 es “en lo no previsto en él”, de donde por tratarse de una parcelación, no equiparable a un Edificio o Conjunto, “no son propiedades horizontales por imperio legal sino por voluntad privada” en lo que le sea aplicable, conforme al artículo 85 de la ley en cita.

Dispone el citado artículo 85 de la ley 675 de 2001: “*Parcelación*. Cuando una parcelación esté conformada por lotes de terreno de dominio particular y por bienes comunes, sus propietarios podrán someterse a las disposiciones de esta ley, en todo cuanto le sea aplicable, en especial a las normas que hacen relación al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el carácter indivisible de los bienes comunes, el pago de expensas, el cálculo de coeficientes de copropiedad, la resolución de conflictos y las sanciones.” (Subraya la Sala).

La lectura desapasionada del anterior texto legal, conduce de entrada a un razonamiento contrario a lo afirmado por el apoderado del extremo demandado, esto es, que la aplicación de las normas del régimen de propiedad horizontal no es de aplicación residual sino preferente respecto de temas que corresponden a su esencia, como lo son los atinentes al surgimiento de la persona jurídica, la administración de la parcelación, el pago de expensas comunes y el cálculo de coeficientes de copropiedad, entre otros, materias estas en donde de manera autónoma la voluntad privada se somete a las disposiciones de esta ley. Queda claro entonces, que la voluntad privada en materia de parcelaciones acogidas al régimen de

propiedad horizontal, solo puede regular lo no dispuesto en la ley 675 de 2001 y en cuanto no vaya en contra de las disposiciones imperativas y de orden público contenidas en ella, “que con prescindencia de la voluntad de los copropietarios y de los consorcios rigen como lo dispone la ley”, como sin ambages se reconoce en la sentencia C-488 de 2002.¹

Siendo que la entidad demandada o de quien deriva sus derechos, en ejercicio de su autonomía y voluntad privada determinó someter la parcelación al régimen de propiedad horizontal, queda sin piso el alegato de que la aplicación de la ley 675 de 2001 “se predica exclusivamente” al desarrollo constructivo de un Edificio o Conjunto. Tampoco ayuda a ese entendimiento el contenido del artículo 5 del Decreto 1469 de 2010, en cuanto dispone que las parcelaciones “podrán” acogerse al régimen de propiedad horizontal, pues una vez acogido al mismo, su observancia es perentoria “en todo cuanto le sea aplicable” y en modo alguno queda al arbitrio del interesado.

6. Para la Sala resulta infundado el argumento según el cual, a diferencia de los edificios o conjuntos, como la parcelación se desarrolla a partir de una estructura horizontal, mediante la ejecución progresiva de las obras de infraestructura, tales como: vías de acceso, redes de servicios públicos y obras de urbanismo, en forma progresiva se convierten en parcelas aptas para la construcción de viviendas y habitables cuando se termine la construcción sobre ellas, de “manera que mientras se adelanta el desarrollo del terreno en bruto, sin urbanizar o no desarrollable aun (improductivo inmobiliario), o de lotes o parcelas en proceso constructivo, no contribuyen al mantenimiento de su conformación o funcionamiento.”

¹ Corte Constitucional. M.P. Álvaro Tafur Galvis.

Lo anterior es así, por cuanto siendo un tópico de la esencia del régimen de propiedad horizontal el cálculo de coeficientes de copropiedad, sobre su “obligatoriedad y efectos” el artículo 25 de la ley 675 ordena que:

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

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

A su turno, el artículo 16 de la misma norma, al regular la “identificación de los bienes privados o de dominio particular”, dispone que:

“Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.”

Pues bien, el reglamento de propiedad horizontal protocolizado con la escritura pública No 2526 del 28 de junio de 2007 de la Notaría 21 de Cali, en su Título V, artículos 30 y 31, se ocupó de la determinación de los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular de la Parcelación Club de Campo La Morada, estableciendo entre otros el “Índice de participación con que cada uno de los propietarios de los Bienes Privados ha de contribuir a las expensas comunes generales de la PARCELACIÓN, mediante el

pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración”, y al efecto precisó en el parágrafo del artículo 30 que “los coeficientes de copropiedad se calculan únicamente con base en al área privada de cada Parcela o Unidad Privada y/o de dominio particular, en relación al área total privada de la Parcelación, ...”.

Con base en lo anterior, en el artículo 31 se hizo el señalamiento de la tabla de coeficientes provisionales, de los 125 bienes privados que a juicio de la “propietaria inicial” conforman la segunda etapa inicial de la parcelación.

En relación con el concepto de bienes privados, el artículo 11° del reglamento señala que: “Son bienes privados o de dominio particular las Parcelas o lotes de terreno debidamente delimitadas, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de la PARCELACIÓN sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública por pasajes, vías internas o zonas comunes...”

6.1. Frente a la anterior regulación, respecto del pago de las cuotas de administración, el reglamento de propiedad horizontal en su versión inicial, dispuso lo siguiente:

ARTÍCULO 90° CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Teniendo en cuenta que la construcción de la PARCELACIÓN se desarrolla en forma progresiva, es decir que la construcción, venta y entrega, no se hace en forma simultánea, los costos de administración, mes a mes, provisional o definitiva, serán liquidados sobre los Bienes Privados efectivamente terminados. En consecuencia, LA PROPIETARIA INICIAL o quienes la sustituyan, están exentas del pago de administración correspondientes a las Unidades Privadas no construidas.”

Consigna esta estipulación que, como la construcción de la parcelación se hace en forma progresiva, los costos de administración se liquidarán “sobre los Bienes Privados efectivamente terminados”, para de ello derivar como consecuencia, que la propietaria

inicial o quien la sustituya “están exentas del pago de administración correspondientes a las Unidades Privadas no construidas.” (Subraya la Sala).

Al rompe avizora el Tribunal en esta cláusula, la introducción de conceptos y condicionamientos que van en contravía de los precisos términos en que la ley 675 y los demás artículos del mismo reglamento, antes citados, regulan lo atinente al concepto de bienes privados y la forma en que estos han de contribuir en el pago de las expensas comunes.

En efecto, en este artículo 90 se trae el término de *bien privado efectivamente terminado*, para pasar a eximir del pago a las *unidades privadas no construidas*, sin parar mientes en que la ley, lisa y llanamente señala a los propietarios de bienes privados como obligados acorde con el índice de participación en la copropiedad, al pago de tal contribución, sin condicionamiento alguno (Art 25), esto es, que basta ser dueño de un bien privado o de dominio particular, entendidos como aquellos “inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común” (artículo 3 de la ley 675 de 2001) para estar obligado legalmente a hacer dicha erogación, de donde agregados como los introducidos en el artículo 90 del reglamento, no son compatibles con el ordenamiento jurídico, en tanto, contravienen normas imperativas de orden público social, consagradas en los artículos 25 y 29 del régimen de propiedad horizontal, y en cuanto el parágrafo 1º del artículo 5 de la ley 675 de 2001, ordena que, **"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"**, en concordancia con el artículo 1519 del Código Civil.

Se insiste, bajo el imperio del régimen de propiedad horizontal, al cual libremente se acogió la entidad convocada, el criterio o concepto legal aplicable a la parcelación para determinar cuáles son los bienes privados llamados a contribuir con las expensas comunes, es el señalado en su definición legal arriba transcrita, con la cual guarda plena concordancia el artículo 11 del reglamento.

El mismo artículo 5 del Decreto 1469 de 2010, señala a la licencia de parcelación, como “la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de **espacios públicos y privados**, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. (Se resalta). De esta forma, los conceptos de *bien privado efectivamente terminado o unidades privadas no construidas*, son igualmente extraños a esta regulación. Se itera, basta que un bien integrante de la parcelación corresponda sin más, con los criterios señalados en los artículos 3 de la ley 675 de 2001 y 11 del reglamento, para ser considerado como bien privado, independientemente que para su dueño sea un “improductivo inmobiliario”.

6.2. En la reforma del reglamento de propiedad horizontal, contenida en la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009 de la Notaría 21 de Cali, la estipulación demandada se modificó con el siguiente tenor:

ARTÍCULO 90° CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Teniendo en cuenta que la construcción de la PARCELACIÓN se desarrolla en forma progresiva, es decir que la construcción, venta y entrega, no se hace en forma simultánea, la administración, provisional o definitiva, calculara y liquidara (sic) los costos y/o gastos de administración, mes a mes, cobrando expensas o cuotas de administración en partes iguales sobre las parcelas privadas urbanizadas (con

obras de infraestructura general, vía inmediata de acceso asfaltada, peatonales, puntos sobre la servidumbre peatonal para conexión de servicios públicos domiciliarios, cerramiento en swinglea y terreno con nivelación básica) y construidas (con la vivienda edificada conforme a los tipos o modelos autorizados para la parcelación, complementamente (sic) terminada, lista para su uso y disfrute), salvo las parcelas privadas urbanizadas sin construcción que físicamente se encuentren integradas a la Parcelación, sobre las cuales se deberá cobrar el valor correspondiente a media ($\frac{1}{2}$) expensa o cuota de administración. LA PROPIETARIA INICIAL o quienes la sustituyan en sus derechos, están exentas del pago de administración correspondientes a las parcelas privadas no integradas físicamente a la Parcelación, esto es sobre las cuales no se haya adelantado el proceso de urbanización y construcción. El presente artículo será aplicado hasta tanto se haya urbanizado y construido la última parcela privada, momento en el cual quedará sin vigencia, procediendo el administrador a calcular y liquidar las expensas de administración con la tabla definitiva de coeficientes de copropiedad relacionada en el artículo 31° del presente estatuto.”

Argumentó la entidad demandada que esta reforma se hizo “para aumentar la contribución de las parcelas”, y por ello “se dispuso diferir o suspender la aplicación de la tabla de coeficientes del artículo 31 de Reglamento (que no tiene en cuenta el factor de construcción), hasta tanto no se hubiera urbanizado y construido la última parcela privada”. En estas condiciones, “por autonomía y voluntad privada” dentro de un “criterio de equidad” previó la exclusión o exoneración del pago de expensas de administración “a las unidades privadas o parcelas, que no hubieren terminado su proceso de desarrollo urbanístico o de construcción”, como una “potestad circunscrita al imperio de la autonomía y voluntad privada del constituyente”.

Las mismas glosas señaladas *in extenso* en el numeral anterior, constitutivas de objeto ilícito por ser contrarias a claros postulados del régimen legal de propiedad horizontal son predicables de la regulación arriba transcrita, en tanto acá se está limitando el cálculo, liquidación y cobro de las expensas de administración, a los bienes que obedezcan a los criterios de “parcelas privadas urbanizadas y

construidas”, que de forma libérrima determinó el constituyente, limitando su pago a la mitad a “las parcelas privadas urbanizadas sin construcción que físicamente se encuentren integradas a la Parcelación”, exonerando a la propietaria inicial de tal pago frente “a las parcelas privadas no integradas físicamente a la Parcelación”, y suspendiendo de manera autárquica la vigencia del artículo 31 del mismo reglamento (tabla de coeficientes), “hasta tanto se haya urbanizado y construido la última parcela privada”.

En otras palabras, el concepto de bien privado consagrado en el artículo 3 del régimen de propiedad horizontal, y recogido en el artículo 11 del reglamento, “Son bienes privados o de dominio particular las Parcelas o lotes de terreno debidamente delimitadas, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de la PARCELACIÓN sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública por pasajes, vías internas o zonas comunes...” quedó derogado so capa de la aplicación de un criterio de “equidad”, y con ello, el régimen de propiedad horizontal al cual se acogió libremente la parcelación, por voluntad y potestad de la empresa demandada, quedó suspendido y sujeto en su aplicación a la voluntad del constituyente, lo cual comporta una clara afrenta a la obligatoriedad y efectos de lo regulado en normas imperativas de la ley 675 de 2001, relativas al pago de expensas comunes (art.29) en concordancia con el cálculo de coeficientes de copropiedad (art. 25), aún a pesar de que el propietario “no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.” (Par. 2° art.29).

6.2.1. A más de lo anterior, es de verse que el acto reformativo contenido en la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009, de la Notaría 21 de Cali, se encontraba sometido a la regulación que sobre reforma del reglamento de propiedad horizontal contempla la ley 675 de 2001, partiendo por reconocer que el órgano de dirección

de la propiedad horizontal es la Asamblea General de Propietarios de los bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la misma ley, y en el reglamento respectivo (art. 37), y al tenor del artículo 38 numeral 6, una de sus “funciones básicas” es la de “Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal”, sin olvidar que el artículo 46 dispone que:

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

(...)

5. Reforma a los estatutos y reglamento.

En la copia auténtica del referido instrumento obrante en autos, no se encuentra protocolizado documento alguno que recoja expresión de voluntad de copropietarios en el señalado porcentaje, por la potísima razón de que en ningún momento hubo siquiera conato de su recaudo, pese a que como lo señalara el representante legal de la demandada, en tal acto se estaba integrando la tercera etapa de la parcelación y la entidad promotora, responsable de la reforma, en esa época a lo sumo detentaba el 30% de los coeficientes de propiedad. Por el contrario, el citado representante legal confesó en interrogatorio de parte que “fue un grave error” no haber consultado a la Asamblea General la modificación del artículo 90, y que en todo caso, “el reglamento inicial nos daba potestad como desarrolladores para poder introducir modificaciones al reglamento. Supusimos que lo podíamos hacer y lo hicimos. No hubo asamblea”.

Como se dejó sentado, una de las causales de nulidad absoluta de los actos o contratos es “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” (art.1741 del C.C.), entendida en el derecho moderno como una excepción al principio de la consensualidad.

Como lo ha expuesto la jurisprudencia y la doctrina, para derivar la sanción mencionada la norma comprende la exigencia de las llamadas formalidades *ad solemnitatem* o *ad substantiam actus*, por oposición a las formalidades *ad probationem*, que son exigencias para la prueba del acto o contrato.

Los contratos solemnes o formales, según lo señala el artículo 1500 del C. Civil son aquellos que están sujetos *“a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil”*, es decir, aquellos en los cuales el consenso de las partes o aún la voluntad unilateral, por sí sola no produce su perfeccionamiento y por ende resulta insuficiente para generar las obligaciones. Cuando hay contrato solemne ha dicho la jurisprudencia, la formalidad se exige so pena de nulidad, o sea que imperativamente la impone la ley y la voluntad por sí sola resulta impotente para hacer nacer un acto válido.

No se trata entonces de la ausencia de cualquier formalidad, sino de aquella que la propia ley considera como un complemento necesario para la manifestación de la voluntad, al estimar que ésta por sí sola no es idónea o suficiente para producir el correspondiente efecto jurídico.

En la materia que concierne al asunto de que se ocupa el Tribunal, aún de hacer caso omiso a la censura de nulidad absoluta por objeto ilícito ínsita en el contenido del artículo 90, en el pretendido acto de reforma del reglamento de propiedad horizontal, emergen claramente soslayados los requisitos legales consagrados en los artículos 37, 38 numeral 6° y 46 numeral 5° de la ley 675 de 2001, que de manera imperativa regulan las funciones básicas del órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta

ley, así como la expresión de las mayorías necesarias para la aludida reforma, y nuevamente ha de recordarse que la misma ley advierte que se entenderán no escritas las disposiciones contenidas en el reglamento, que vulneren sus normas imperativas. (Par 1° art. 5). En otras palabras, la voluntad de la parte otorgante de la escritura pública de reforma reglamentaria, por si sola resulta insuficiente para la formación del contrato, el cual se perfecciona solo en tanto ésta se exprese con el lleno de los requisitos y formalidades indicadas en dicha ley.

7. El extremo pasivo ha insistido en el argumento del saneamiento de la nulidad absoluta por prescripción extraordinaria, “de la redacción inicial del artículo 90 del reglamento contenido en la escritura pública No 2526 del 28 de junio de 2007 de la Notaría 21 de Cali...respecto de la contribución por expensas de administración y cuyos efectos subsisten hoy vigentes, no obstante su aumento en la modificación vía reforma; por haber transcurrido el lapso de tiempo de diez (10) años, de que trata la ley 791 de 2002”.(fol 92).

La entidad accionante replica a lo anterior, que dicha escritura fue modificada por la reforma introducida mediante la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009, razón por la cual, será a partir de esta data que deberían contarse los diez años, y que en todo caso, dicho término debe contarse “desde el momento en que se hizo oponible a la persona jurídica de la propiedad horizontal, cuyo nacimiento se da conforme con la resolución No 079 del 22 de enero de 2008 de la Alcaldía Municipal de Jamundi, y el mismo fue interrumpido con la presentación de la demanda el día 18 de diciembre de 2017, debidamente notificada al demandado antes del año siguiente, esto es, el 23 de abril de 2018.”

El artículo 1742 del Código Civil, establece que "La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun 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."

Conforme con el expreso tenor de la norma transcrita, la nulidad absoluta cuando no es generada por objeto y causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes. Y en ambos casos, es decir, exista o no objeto o causa ilícitos por prescripción extraordinaria.

El Código Civil define la prescripción de la siguiente manera: "La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción". (art. 2512 C.C.).

El mismo ordenamiento señala que, "La prescripción que extingue las acciones o derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta ese tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible." (art. 2535 C.C.), al paso que el artículo 1° de la ley 791 de 2002, dispuso: "Redúzcase a diez (10) años el término de todos <sic> las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitiva de dominio, la extintiva, la de petición de herencia, la de saneamiento de nulidades absolutas."

En este orden de ideas, para los fines de la prescripción de la acción de nulidad absoluta, transcurrido el plazo de 10 años, las personas a quienes el legislador les concede facultad para incoarla ya no podrán hacerlo, ni el juez decretarla de oficio, pues ha precluido el término para ello y, por consiguiente, el acto que contenía el vicio queda purgado, esto es, saneado por ese aspecto.

Sobre la legitimación para demandar la nulidad absoluta conforme quedó reseñado, “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.”, pues es claro que, el instituto de la prescripción de la acción, es la lógica consecuencia de la negligencia o inactividad de quien deba hacerla valer oportunamente, esto es, dentro del tiempo y condiciones que consagre la ley, *"porque las acciones duran mientras el derecho a la tutela jurídica no haya perecido y ese derecho, generalmente, subsiste en tanto y en cuanto no se haya perdido por la inactividad del titular."*²

7.1. Conforme con lo anterior, como se anunciara en los albores de estas consideraciones, en este asunto tiene interés legítimo en la declaratoria de nulidad absoluta, la Parcelación Club de Campo La Morada, a través de su representante legal, ente moral debidamente acreditado por la Secretaría de Gobierno y Convivencia Comunitaria de Jamundi, quien certifica que mediante resolución No 079 del 22 de enero de 2008, se reconoció la personería jurídica a dicha Parcelación, con domicilio en la vía panamericana de ese municipio, con Nit No 900.197.070-6 y que se encuentra vigente. Así mismo, que mediante resolución No 37 del 24 de junio de 2016, se inscribió a la administradora y representante legal de la Parcelación, señora Yeneth Mateus Vásquez, quien en nombre de la copropiedad otorgara poder al apoderado que instauró la presente acción. (fol 4).

Sobre la naturaleza y características de esa forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, el artículo 33 de la ley 675 de 2001 señala que, “La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las

² Sentencia C-374 de 1997. M.P. José Gregorio Hernández.

actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.”, y su artículo 36 respecto de los órganos de dirección y administración, determina que, “La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.”

Por manera que solamente cuando la Secretaría de Gobierno de Jamundi, mediante la resolución No 079 del 22 de enero de 2008, reconoció la personería jurídica a la Parcelación Club de Campo La Morada, esta persona jurídica se encontró habilitada formal y legalmente para el cumplimiento de las actividades propias de su objeto social, entre ellas, “administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.” (art.32). Así, el término prescriptivo de la acción que nos ocupa empezó a correr, respecto de la copropiedad, a partir de la expedición del citado acto administrativo, pues solo a partir de ese momento le era dable expresar su interés en la declaración de nulidad absoluta. Por su puesto que, la existencia en el entre tanto, de una administración provisional a cargo del propietario inicial deviene intrascendente, en tanto que es la misma empresa Constructora Club del Campo La Morada S.A., fungiendo como propietario inicial, la redactora del artículo 90 demandado en su versión original en la escritura pública No 2526 del 28 de junio de 2007, y en la misma condición y no otra, compareció a otorgar la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009, reformatoria de la anterior, y en particular, para lo que interesa a este litis, del contenido del citado artículo 90.

De esta forma, se tiene que la demanda fue presentada el 18 de diciembre de 2017 (Fol 39) y de ella fue enterada la parte demandada mediante notificación personal del auto admisorio a su apoderado

judicial, surtida el 20 de abril de 2018 (Fol 82), razón por la cual, a términos del artículo 94 del C. G del P., el término prescriptivo fue interrumpido antes de su consumación, permaneciendo enhiesta la acción impetrada.

8. De todo lo expuesto, avizora la Sala el desbarro en que incurrió el fallador de primera instancia al establecer como problema jurídico, determinar la incursión en nulidad absoluta “al proceder con la modificación del artículo 90 del Reglamento de la Parcelación Club de Campo La Morada, mediante escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009, sin atender los mecanismos pertinentes para su reforma”, cuando sin ambages lo acá demandado es “la nulidad absoluta del artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal de la PARCELACIÓN CLUB DE CAMPO LA MORADA, contenido en la escritura pública No 2.526 de junio 28 de 2007, aclarada por la escritura pública 2.977 del julio 31 de 2007, ambas de la Notaría 21 de Cali, según reforma introducida mediante escritura pública No 1.371 del 29 de abril de 2009, de la Notaría Veintiuno del Círculo de Cali”³, como fuera reiterado en la etapa de fijación del litigio y, de la misma, forma entendido y litigado por su contraparte.

Ahora bien de atenderse el contenido material de la escritura pública No 2977 del 31 de julio de 2007 citada, su cláusula tercera se ocupa de hacer “aclaración” del contenido de la escritura pública 2526 de junio 28 de 2007, concretamente de las cláusulas sexta (6ª), la “CLÁUSULA SEXTA (6ª) de la parte inicial...correspondiente a la división material de la segunda etapa segregada, la CLÁUSULA SEGUNDA (2ª) de la parte introductoria del reglamento y el ARTÍCULO 31 -tabla de coeficientes provisionales- de los estatutos”; la identificación correcta de la matrícula inmobiliaria del inmueble, esto es, 370-739811; el literal I) -servidumbres del ARTÍCULO 18; el ARTÍCULO 20 sobre identificación y alinderamiento, de manera que

³ Pretensión primera de la demanda.

en este instrumento la constructora otorgante en modo alguno se ocupó en introducir modificación al demandado artículo 90, del que solo vino a ocuparse en la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009, en los términos que se dejaron indicados en este proveído, de donde los alcances de la nulidad no irradian sus efectos a la escritura No 2977 del 31 de julio de 2007.

Se impone entonces, la modificación de la decisión de primer grado, para hacer extensiva la nulidad absoluta deprecada al título originario o inicial, mediante el cual, la constructora Club de Campo La Morada S.A., constituyó el reglamento de propiedad horizontal que rige la Parcelación Club de Campo La Morada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, RESUELVE: MODIFICAR los literales segundo y tercero de la sentencia que el 18 de diciembre de 2019 profirió el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Cali, en el proceso de la referencia, los cuales quedarán así:

“Segundo. - Declarar la nulidad absoluta del artículo 90 del reglamento de propiedad horizontal de la Parcelación Club de Campo La Morada, constituido mediante la escritura pública No 2516 del 28 de junio de 2007, así como de la reforma de dicho artículo, contenido en la escritura pública No 1371 del 29 de abril de 2009, ambas de la Notaría 21 de Cali.”

“Tercero. - Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, para que inscriba esta decisión en los folios de matrícula inmobiliaria 370-779811, 370-779257 y 370-7799261 a 370-

7799386 y posteriores que de estos se desprendan, correspondientes a la parcelación Club de Campo La Morada. Oficiése igualmente a la Notaría 21 de Cali, para que imponga la nota respectiva en las escrituras públicas citadas en el literal anterior.”

En todo lo demás, la sentencia recurrida permanece incólume.

Sin costas en esta instancia. Remítase el expediente a la oficina de origen.

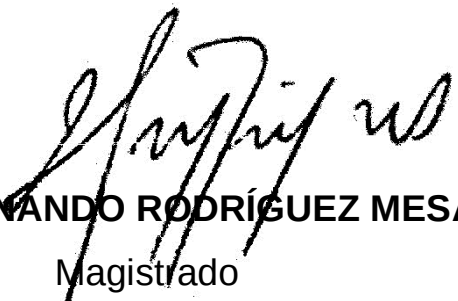
NOTIFÍQUESE,



CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ
Magistrado Ponente



HOMERO MORA INSUASTY
Magistrado



HERNANDO RODRÍGUEZ MESA
Magistrado