



Señores
SALA CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE CALI
 Conjuez Dr. Luis Miguel Montalvo Pontón
 E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal de Nulidad
 Demandante: Parcelación La Morada Condominio Club P.H.
 Demandados: Constructora Alpes S.A. y otro
 Radicación: 76001-31-03-007-2015-00565-00
 Tema: Sustentación del recurso apelación contra Sentencia de Primera Instancia proferida el 28 de noviembre de 2019

DAVID FELIPE POLO MONTOYA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.113.516.661 de Candelaria y portador de la Tarjeta Profesional No. 217.928 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de Apoderado Judicial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB**, por medio del presente escrito me permito **SUSTENTAR** los **REPAROS** sobre los cuales versa el **RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la Sentencia de Primera Instancia proferida en audiencia celebrada el día 28 de noviembre de 2019 proferida por el **JUZGADO SÉPTIMO (7º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**, en consideración a lo preceptuado por el Código General del Proceso en los Artículos 281 y 322, especialmente lo siguiente:

*“ARTÍCULO 281. CONGRUENCIAS. (...) En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o **extintivo** del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.”*

(Subrayas y negrillas por fuera del texto original).

CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ACEPTACIÓN EXPRESA DE MODIFICACIONES POR PARTE DE LOS COPROPIETARIOS

La PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB ha sido desarrollada por etapas conforme los preceptos del artículo 7º de la Ley 675 de 2001, por lo que en la escritura de constitución y sus respectivas reformas se encuentra definida la forma en que serán integradas de forma física, jurídica, social y económica de cada etapa.

En tal virtud, al integrar la SEGUNDA ETAPA PARTE INICIAL de la PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB con los lotes de terreno que la conforman, estos solo se han venido integrando política, económica y socialmente a la parcelación en la medida en que han sido construidas y enajenadas las respectivas unidades de vivienda, pues hasta tanto ello no suceda, estos lotes no participan en la vida política, social o económica de la parcelación pues se encuentran deshabitados y por lo tanto no generan uso de las zonas o bienes comunes, por lo que no generan una carga para la administración.

La Administración, el Consejo de Administración y la Asamblea de Copropietarios de la PARCELACION LA MORADA desde el año 2010 hasta el año 2013 de manera unánime han aceptado y ratificado que cada unidad de vivienda integrada y construida sobre un lote de la SEGUNDA ETAPA PARTE INICIAL, empiece a pagar administración una vez que la respectiva unidad de vivienda haya quedado debidamente construida y entregada al nuevo propietario, y consecuencia de ello durante los años 2010, 2011, 2012 y 2013 se expidieron los respectivos paz y salvos al propietario inicial de estos lotes desde su integración jurídica a la parcelación hasta el momento en que finalizó la construcción de cada vivienda, y solo a partir de ese momento se generaron las respectivas cuentas de cobro por concepto de administración, es decir, solo cuando es un hecho que la unidad de vivienda quedó integrada jurídica, física, política, social y económicamente a la parcelación, tal como consta en el



documento que se aportó denominado “ACUERDO PARA REGULAR RELACIONES ENTRE COMUNIDAD LA MORADA CONDOMINIO CLUB CON CONSTRUCTORA ALPES S.A.”, suscrito el 31 de enero de 2012 entre CONSTRUCTORA ALPES S.A., y la ADMINISTRACIÓN de la PARCELACION LA MORADA por conducto de los miembros del Consejo de Administración de ese momento, y los estados financieros de los años 2010, 2011, 2012 y 2013 que reflejan la realidad económica de la PARCELACIÓN, en donde los ingresos se fundamentaron en las Unidades de Vivienda Integradas debidamente entregadas a sus propietarios.

El artículo 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB faculta a la propietaria inicial para que de manera temporal y mientras sea titular de derechos de dominio en dicha PARCELACION, pueda efectuar reformas arquitectónicas, urbanísticas y del reglamento de propiedad horizontal, lo cual, está condicionado a la obtención de las licencias o permisos pertinentes. Lo anterior es apenas obvio en razón del esquema de construcción e integración por etapas bajo el cual fue concebido el proyecto, pues obligatoriamente con la integración de cada etapa se afectan los coeficientes de copropiedad, los cuales son provisionales hasta tanto se integre la última etapa del proyecto además, de que se entregan para uso y goce nuevas zonas y bienes de uso común entre otros, lo que conlleva necesariamente la reforma del reglamento de propiedad horizontal.

Así, 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, circunstancia que ha sido reiterada de forma inequívoca en el ACUERDO PARA REGULAR RELACIONES ENTRE COMUNIDAD LA MORADA CONDOMINIO CLUB CON CONSTRUCTORA ALPES S.A., de fecha 31 de enero de 2012, en los estados financieros de los años 2010, 2011, 2012 y 2013 la PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB, entre otros.

Según consta en las promesas de compraventa de las viviendas integradas a la PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB, cada uno de los propietarios adquirentes expresamente desde ese momento aceptó “(...) 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 (...)”.

Del mismo modo, al suscribir la respectiva escritura de compraventa de cada inmueble, dichos compradores reconocieron en cabeza del propietario inicial la facultad de efectuar las reformas arquitectónicas, urbanísticas y del reglamento de propiedad horizontal, lo cual no es algo caprichoso ni arbitrario puesto que obedece a los cambios necesarios que conlleva la integración de cada etapa del proyecto con nuevas unidades de vivienda, zonas y bienes comunes entre otros.

Como consecuencia de lo anterior, 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 ibídem, 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 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.

El artículo 93 del reglamento de propiedad horizontal de la PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB está enmarcado dentro de los postulados de la libertad contractual o libertad de configuración interna que tienen los contratantes, en tanto los supuestos que éste contempla no están prohibidos en la ley y por el contrario son necesarios para el adecuado desarrollo del proyecto; tampoco contravienen las buenas costumbres o el orden público, y en el hipotético caso de que dicho acto estuviese afectado de una eventual irregularidad,



tampoco sería procedente que quienes al unísono lo han ratificado puedan demandarlo, toda vez que los propietarios, Consejo de Administración, y la propia Administración de la propiedad horizontal, han exteriorizado de manera reiterada, libre y consciente su voluntad en la ejecución de los cánones previstos en dicho acto jurídico, es decir, de todas las circunstancias que de dicho acto surgieron para ellas y con el ánimo de cumplirlas, tal como se mencionó al responder los hechos de la demanda y se revalida en la afirmación contenida en el ACUERDO para regular relaciones entre la comunidad LA MORADA CONDOMINIO CLUB con CONSTRUCTORA ALPES S.A., en los siguientes términos: *“EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN corrobora el derecho que tiene la CONSTRUCTORA en el artículo 93 del Reglamento de Propiedad Horizontal 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, lo cual esta (sic) dentro del proyecto de comercialización que se iniciara a partir del 2012.”*

Así, el Artículo 93 del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL es fundamental para el desarrollo de las etapas de la PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB, pero también es importante mencionar que por virtud de este acto jurídico se realizó la reforma contenida en la Escritura Pública No. 0686 del 16 de abril de 2014 de la Notaría Segunda de Cali, cuyo objetivo principal era el de generar una expensa especial a cargo de los lotes integrados jurídicamente sin construir, tal como se pasa a explicar:

Conforme al párrafo tercero del Artículo 91 del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de LA MORADA CONDOMINIO CLUB, los lotes de terreno sin construir y sin transferir que conforman la SEGUNDA ETAPA PARTE INICIAL no cancelan cuotas de administración.

“PARÁGRAFO 3: Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios de las Unidades Privadas, a partir de su entrega y/o a partir de la fecha fijada para la entrega de la Unidad Privada en el evento que el adquirente sea renuente a recibir.”

Lo anterior, por cuanto estos lotes se encuentran completamente aislados del Conjunto y bajo la responsabilidad, cuidado y administración del propietario inicial y CONSTRUCTORA ALPES S.A.

En ejercicio de las facultades contenidas en el Artículo 93 objeto de demanda, ALIANZA FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LA MORADA CONDOMINIO CLUB, reformó el reglamento de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 0686 del 16 de abril de 2014 otorgada en la Notaría Segunda de Cali, en donde creó una expensa especial a partir del 1º de enero de 2014 a cargo de los lotes de terreno integrados jurídicamente, es decir los que se ubican en la SEGUNDA ETAPA PARTE INICIAL, considerando en dicho acto de reforma que i) la Asamblea de Propietarios durante los años 2010, 2011, 2012 y 2013 se ha integrado única y exclusivamente con los propietarios de las UNIDADES DE VIVIENDA INTEGRADAS debidamente construidas y entregadas a sus adquirentes, en concordancia con lo dispuesto en el Parágrafo 3º del Artículo 91 del reglamento de propiedad horizontal. ii) Por la misma razón, la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS no citó para tales efectos al PROPIETARIO INICIAL y/o al PROMOTOR DEL PROYECTO por los lotes no construidos de la SEGUNDA ETAPA PARTE INICIAL, y solo fueron citados como propietarios de la casa 73 que al momento de esta reforma se encontraba construida y por lo tanto integrada jurídica, política física y económicamente a la parcelación. iii) Las anteriores circunstancias se reflejan en los estados financieros de los años 2010, 2011, 2012 y 2013 en donde los ingresos se fundamentan en las unidades de vivienda integradas debidamente entregadas a sus propietarios, y los costos y gastos solo se refieren solamente a estas viviendas. iv) La administración, el consejo de administración y la asamblea de copropietarios desde el año 2010 hasta el 2013 venían aceptando que cada unidad de vivienda comenzara a pagar administración una vez fuera entregada al nuevo propietario. v) Por estas razones el propietario inicial y la constructora estimaron razonable que los lotes no construidos y no integrados física ni económicamente que conforman la



SEGUNDA ETAPA PARTE INICIAL contribuyeran a partir del 1º de enero de 2014 con el sostenimiento y la conservación de las zonas comunes en una cifra razonable pero sin participar en la vida social de la comunidad, sin participar en sus asambleas, sin usar ni disfrutar las zonas comunes y además sin trasladar a la copropiedad los gastos que implica la vigilancia, conservación y mantenimiento de los lotes no desarrollados.

Con fundamento en las anteriores consideraciones y en lo que respecta al proceso, en esta reforma se introdujo un párrafo al Artículo 43 del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del siguiente tenor literal:

“PARAGRAFO 3: EXPENSAS ESPECIALES. Equivalen a los valores que conforme a este Reglamento de Propiedad Horizontal deben pagar los LOTES INTEGRADOS JURIDICAMENTE Y SIN CONSTRUIR y que hacen parte de la SEGUNDA ETAPA PARTE INICIAL que no gozan de deberes, obligaciones y derechos políticos, económicos, jurídicos y sociales pero que por un criterio de equidad y justicia deben contribuir a la conservación de las zonas comunes ante el hecho de no haber culminado el proyecto en el periodo inicialmente proyectado. Estas expensas especiales se cancelarán por los LOTES NO CONSTRUIDOS y que tengan matrícula inmobiliaria independiente a partir de ENERO 1º DE 2014 y corresponden a un DIEZ (10%) POR CIENTO de un SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE EN COLOMBIA por cada lote integrado jurídicamente y sin construir. Los cuarenta y cuatro (44) lotes que se integrarán jurídicamente en la SEGUNDA ETAPA PARTE FINAL comenzarán a cancelar esta expensa especial a partir del mes siguiente a la fecha en que se registre la reforma al reglamento en donde se crean jurídicamente con una matrícula inmobiliaria independiente”.

De esta forma los lotes integrados jurídicamente y sin construir que antes no tenían asignada una cuota de administración, comenzaron a contribuir con esta expensa especial, pero sin adquirir por esta razón el derecho de participar en la vida política ni social de la parcelación, lo que desde todo punto de vista generara beneficios para los demás copropietarios.

CADUCIDAD DE LA ACCIÓN Y EXTRALIMITACIÓN DEL A-QUO AL CONDICIONAR EL ARTÍCULO 93 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Es clara la Ley 675 de 2001, al determinar lo siguiente:

“ARTÍCULO 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. (...).”

La facultad de declarar la caducidad de la acción, está concedida al A-quo, en el Código General del Proceso, el cual señala:

“Artículo 278. Clases de providencias. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.

Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.



En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.*

(...)

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.

(Subrayas por fuera del texto original).

Es importante hacer énfasis en que la norma no habla de ACTAS de Asamblea, si no de ACTOS de Asamblea, y la diferencia radica en que el primero es el DOCUMENTO ESCRITO en donde se dejaron plasmadas las decisiones y lo que sucedió en el seno de una reunión, y el segundo es una actuación propia producto de una decisión 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 la modificación del REGLAMENTO, por ese solo hecho estamos ante la presencia de los supuestos de la citada norma (Art. 382 CGP).

Cuando hablamos del MANDATO hacemos referencia a lo que consta en las promesas de compraventa de las viviendas integradas a la PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB, cuando cada uno de los propietarios adquirentes expresamente desde ese momento aceptó ***“(...) 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 (...).”***

Del mismo modo, al suscribir la respectiva escritura de compraventa de cada inmueble, dichos compradores reconocieron en cabeza del propietario inicial la facultad de efectuar las reformas arquitectónicas, urbanísticas y del reglamento de propiedad horizontal, lo cual no es algo caprichoso ni arbitrario puesto que obedece a los cambios necesarios que conlleva la integración de cada etapa del proyecto con nuevas unidades de vivienda, zonas y bienes comunes entre otros.

Además, el A-quo se extralimitó al condicionar el Artículo 93 del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, situación que no era posible ya que en ningún momento se solicitó en las pretensiones o demanda, más aún, cuando en la audiencia se le indicó al JUZGADO SÉPTIMO (7º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI que existe un fallo favorable sobre el presente asunto proferido por el JUZGADO DECIMO (10º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI en proceso ejecutivo, donde la Juez indicó que pronunciarse sobre el citado artículo perjudicaría a los copropietarios.



FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y PASIVA PARA DEMANDAR

Conforme a la Ley 675 de 2001 y al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL constituido mediante Escritura Pública No. 399 del 22 de febrero de 2008 otorgada en la Notaría Cuarta (4º) del Círculo de Cali y sus reformas, la PERSONA JURÍDICA denominada PARCELACIÓN 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. Además, no puede dicha persona jurídica demandar lo que le corresponde a todos los copropietarios, ya que son ellos a quienes les compete en su totalidad la legitimación por activa.

Tiene interés para demandar la nulidad de un acto o contrato, quien persigue un beneficio económico o patrimonial en la declaratoria de nulidad absoluta, y así lo ha sostenido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia SC16279-2016 de fecha 16 de agosto de 2016, radicación No. 05001-31-10-013-2004-00197-01, M.P. Ariel Salazar Ramírez, citando las sentencias de fecha 18 de Septiembre de 2013, rad. 200500027-01, citada en la Sentencia SC2379 de fecha 26 de febrero de 2016, rad. 2002-00897-01, indicó lo siguiente:

“(...) ‘en los casos en que la ley habla del interés jurídico para el ejercicio de una acción, debe entenderse que ese interés venga a ser la consecuencia de un perjuicio sufrido o que haya de sufrir la persona que alega el interés’; es más, con ese perjuicio ‘...es preciso que se hieran directa, real y determinadamente, los derechos del que se diga lesionado, ya porque puedan quedar sus relaciones anuladas, o porque sufran desmedro en su integridad’. Así se ha expresado ésta Corporación, añadiendo que ‘el derecho de donde se derive el interés jurídico debe existir, lo mismo que el perjuicio, al tiempo de deducirse la acción, porque el derecho no puede reclamarse de futuro ... en las acciones de esa naturaleza tales principios sobre el interés para obrar en juicio se concretan en el calificativo de legítimo o jurídico, para significar, en síntesis, que al intentar la acción debe existir un estado de hecho contrario al derecho’ (G. J. LXII P. 431)’ (Cas. Civ., sentencia del 17 de noviembre de 1998, expediente No. 5016;...).

Vistas así las cosas, es pertinente añadir que el interés por el que se indaga ‘no es distinto al presupuesto material del interés para obrar que debe exhibir cualquier demandante, entendiéndose por este el beneficio o utilidad que se derivaría del despacho favorable de la pretensión, el cual se traduce en el motivo o causa privada que determina la necesidad de demandar, que además de la relevancia jurídico sustancial, debe ser concreto, o sea existir para el caso particular y con referencia a una determinada relación sustancial; serio en tanto la sentencia favorable confiera un beneficio económico o moral... y actual, porque el interés debe existir para el momento de la demanda, descartándose por consiguiente las meras expectativas o las eventualidades, tales como los derechos futuros’ (Cas. Civ., sentencia 031 del 2 de agosto de 1999, expediente No. 4937;...).

El OBJETIVO de la PERSONA JURÍDICA es ADMINISTRAR, pero ese derecho de administrar no la legitima 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, y así lo estipula el citado reglamento en el presente artículo:



“ARTÍCULO 33. Naturaleza y características. 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 actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

PARÁGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.”

Así mismo, conforme el Artículo 32 ibídem, el objetivo de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es el de *“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 el reglamento de la propiedad horizontal”*.

El REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL señala con claridad el alcance que tiene la PERSONA JURÍDICA denominada PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB, precisando entonces que no es propietario de unidades privadas, ni de zonas comunes, y por lo tanto, no le asiste derecho para demandar el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, no es la persona legitimada para hacer este tipo de reclamaciones. Son los propietarios los que deben discutir entre ellos con el FIDEICOMISO este tema, ya que su objeto lo señaló claramente el Reglamento de Propiedad Horizontal, encaminado a administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Se insiste en que no se celebró acuerdo alguno entre CONSTRUCTOR - FIDEICOMISO - COPROPIEDAD y por esa razón se insiste en que no existe legitimidad alguna para demandar.

El REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ha sido reconocido en este hecho por la PARCELACION LA MORADA CONDOMINIO CLUB, el cual contiene todos los derechos y obligaciones de los propietarios y de la copropiedad, por lo tanto, fue y es plena prueba frente al demandante, así:

“ARTÍCULO 244. DOCUMENTO AUTÉNTICO. Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento.

Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso.

También se presumirán auténticos los memoriales presentados para que formen parte del expediente, incluidas las demandas, sus contestaciones, los que impliquen disposición del derecho en litigio y los poderes en caso de sustitución.

Así mismo se presumen auténticos todos los documentos que reúnan los requisitos para ser título ejecutivo.

La parte que aporte al proceso un documento, en original o en copia, reconoce con ello su autenticidad y no podrá impugnarlo, excepto cuando al presentarlo alegue su falsedad. Los documentos en forma de mensaje de datos se presumen auténticos.

Lo dispuesto en este artículo se aplica en todos los procesos y en todas las jurisdicciones.”

(Subrayas por fuera del texto original).

Ahora bien, la PARCELACIÓN LA MORADA CONDOMINIO CLUB ha sido desarrollada por etapas conforme los preceptos del Artículo 7º de la Ley 675 de 2001, por lo que en la escritura de constitución y sus respectivas reformas se encuentra definida la forma en que serán integradas física, jurídica, social y económica de cada etapa.



Así, la Administración, el Consejo de Administración y la Asamblea de Copropietarios de la PARCELACION LA MORADA desde el año 2010 y de manera unánime han aceptado y ratificado el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. Cada propietario otorgó y reconoció dicho reglamento con la aceptación del mismo mediante la suscripción de cada escritura pública de adquisición de los inmuebles.

Según consta 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 “(...) 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 (...)”

Igualmente, la Sala Civil del Tribunal Superior de Cali, entre otras, mediante Sentencia de fecha 15 de abril de 2016, radicación No. 2014-00345, M.P. César Evaristo León Vergara, confirmó en proceso similar la falta de legitimación en la causa por activa, indicando lo siguiente:

“En conclusión, la señora Margarita María García López en su calidad de administradora y representante legal de la persona jurídica denominada Conjunto Multifamiliar Bosques de Vizcaya, carece de toda legitimación en la causa por activa, en la medida en que sus labores, como viene de verse, se contraen a la administración de las áreas comunes, y no remotamente existe en su favor un derecho personal derivado del contrato y mucho menos existe un título y modo que le atribuyan el carácter de copropietaria de las zonas comunes, para demandar el incumplimiento del contrato de compraventa a través del cual el vendedor se obligó a entregar dichas zonas con unas determinadas especificaciones. (...)”

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

Por lo expuesto, solicito al Ad-quem REVOCAR en todas sus partes la Sentencia de Primera Instancia apelada, proferida por el JUZGADO SÉPTIMO (7º) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, negando las pretensiones, absolviendo a mi mandante, condenando en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

Del Señor Conjuez.

Atentamente,

DAVID FELIPE POLO MONTOYA