



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA PRIMERA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Ref.: Exp.: 05001 31 03 017 2019 00252 02

Magistrado Ponente: JOSE OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS

Proceso: Verbal - nulidad

Demandante: IVÁN DARÍO OCAMPO TAMAYO.

Demandado: EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SUÁREZ CORREA.

EXTRACTO: Las reformas a los reglamentos de propiedad horizontal deben ser aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios, so pena de estar viciadas de nulidad absoluta. Revoca y estima pretensiones.

ASUNTO A TRATAR

Con fundamento en lo prescrito por el artículo 327 del C. G. del P., visto en armonía con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, se procede a resolver por escrito el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia calendada el veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinte (2020), proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, previos;

ANTECEDENTES

DE LA DEMANDA:

IVÁN DARÍO OCAMPO TAMAYO demandó al EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SUÁREZ, con el fin que se declare la nulidad absoluta de la

reforma al reglamento de propiedad horizontal (en adelante P.H.) de tal copropiedad, plasmada en la Escritura Pública 6964 del 12 de septiembre de 2017 corrida en la Notaría 18 de Medellín; en consecuencia, se ordenen las correspondientes anotaciones notariales y de registro de Instrumentos Públicos.

Como hechos sustento de la acción, indicó que la demandada se encuentra ubicada en la calle 51-B N° 81-B-27 de Medellín, edificio constituido en P.H., la cual se protocolizó mediante la Escritura 2461 del 21 de mayo de 1974 de la Notaría Sexta de Medellín, ello bajo los parámetros de la Ley 182 de 1948 y su Decreto Reglamentario 1335 de 1959, reglamento en se incurrió en inconsistencias en cuanto al área de los inmuebles, por ende contiene errores en los coeficientes de participación en la copropiedad.

Que dentro del año y medio establecido en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001 los copropietarios del edificio no modificaron el reglamento de P.H., por lo que las disposiciones de dicha ley se le entienden incorporadas en lo pertinente, por lo que el reglamento *ipso facto* se debe tener como ajustado a la ley a partir del 5 de febrero de 2003.

Que conforme a la ley, la reforma al reglamento de P.H. debe ser aprobada por el 70% del número plural de copropietarios, no del coeficiente de propiedad.

Que la Escritura Pública objeto de la demanda fue suscrita por el administrador del edificio, pero su articulado jamás fue objeto de discusión y aprobación por parte de los tres propietarios de los tres apartamentos que componen la P.H., por lo que la suscripción y protocolización de la reforma se realizó con violación a la ley, debiendo ser declarada nula.

Que el acta 1ª correspondiente a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, a la cual su administrador le asigna la calidad de “MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL”, contiene unas decisiones distintas a las que le fueron atribuidas a aquel, por lo que su actuación extralimitó sus funciones y fue por fuera de derecho.

Que ciertamente en tal reunión, con el 100% de los votos se aprobó la reforma al reglamento y adecuación a los parámetros de la ley 675 de 2001, facultándose al administrador (ampliamente) para que realizara las modificaciones y adaptaciones pertinentes, autorización que era para estudiar sus posibles modificaciones mas no para que ello se protocolizara mediante Escritura, pues su texto nunca fue puesto a consideración de la Asamblea General, lo que significa que no fue aprobado.

En ese sentido, el reglamento protocolizado mediante la Escritura Pública 6964 del 12 de septiembre de 2017 de la Notaría 18 de Medellín, carece de validez por haberse extralimitado en sus funciones el administrador, aclarándose que no se impugna una decisión de asamblea, sino la actuación arbitraria del administrador de protocolizar una reforma estatutaria que no fue aprobada, lo que la hace nula.

Que para la aprobación de la reforma al reglamento de P.H., por ser una cuestión no económica requería el 70% de votos favorables, pero no del coeficiente sino de los votos favorables de la representación de las unidades habitacionales, correspondiéndole a cada uno el 33.3333%, por lo que no podría haberla aprobado los propietarios de los pisos 1 y 2.

Que el reglamento protocolizado tiene defectos en los coeficientes de copropiedad, pues no se determinó de manera expresa el terreno sobre el cual se construyó el edificio ya que se indicó erróneamente su área, y no se hizo alusión a las licencias expedidas para la construcción,

argumentando que el fin de los propietarios del primer y segundo piso, es tratar de obtener acceso a la terraza del edificio, a sabiendas que las escalas correspondientes están ubicadas en el área privada del apartamento 301.

DE LA CONTRADICCIÓN:

La demandada señaló algunos hechos como ciertos, otros no le constan, y otros no son ciertos. Precisó que no compete a la actora determinar el área en el reglamento de P.H., ni se aporta peritaje técnico para verificar la veracidad de ello, enfatizando que el área solo se puede modificar vía aclaración dada por la secretaría de Catastro del Municipio de Medellín.

Que en el acta de asamblea del 23 de marzo de 2017, el demandante autorizó la reforma del reglamento y delegó en el administrador el procedimiento para ello, sin que se le condicionaran sus facultades como para someter el proyecto de reforma a una nueva asamblea.

Así propuso las excepciones de mérito que denominó:

1. “NO CLARIDAD EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA”: diciendo que la demanda no es clara en el fundamento fáctico, pues el demandante se dedica a transcribir normas sin dar forma clara sus argumentos frente a las pretensiones.
2. “TEMERIDAD Y MALA FE”: Argumentando que el actor ya había radicado la demanda, la cual fue rechazada de plano, y con esta nueva demanda los términos se encuentran caducados, a lo que suma el historial conflictivo y litigioso del hoy demandante.

3. “COSA JUZGADA”: Arguyendo que si bien el rechazo de plano fue por medio de auto interlocutorio, por analogía los efectos de este por tratarse de los mismos hechos y pretensiones, configura cosa juzgada.
4. “EXCEPCIONES DE OFICIO”. Según la que se encuentre probada.
5. “CADUCIDAD DE LA ACCIÓN”. Afirmando que conforme el artículo 90 inciso 2° del C. G. del P., la presente acción caducó.
6. “SENTENCIA ANTICIPADA”: pidiendo la aplicación de tal figura en aplicación del artículo 278 numeral 3° del C. G. del P..
7. “INEXISTENCIA DE NULIDAD ABSOLUTA”. Sosteniendo que no se presenta ninguno de los requisitos para que se configure la nulidad absoluta, pues para la reforma al reglamento se cumplió con todas las exigencias legales, y por ello la notaría autorizó su protocolización y registro.
8. “VALIDEZ DEL ACTA DE ASAMBLEA ARTÍCULO 47 DE LA LEY 675 DE 2001”. Alegando que el acta cuestionada cumple con todos los requisitos de ley, por lo que es válida.
9. “FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA EN LA PRETENSIÓN 6°”. Por cuanto se pide condenar en costas a JAIME ALONSO LÓPEZ DUQUE como persona natural, cuando la demanda va dirigida contra el EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SUÁREZ CORREA.

DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

Luego de verificar los presupuestos procesales y de validez de la sentencia, el *a quo* refirió que se plantea nulidad de la reforma del reglamento de P.H. y de la escritura pública mediante la cual se protocolizó; así, que según el artículo 13 del Decreto 960 de 1970, la Escritura es el instrumento declarado ante notarios, que contiene los actos jurídicos con los requisitos previstos en la ley que se incorpora al protocolo.

Que conforme la jurisprudencia del Consejo de Estado, debe desligarse la Escritura Pública como acto protocolario del documento formal del acto jurídico protocolizado por este instrumento, debiéndose distinguir la nulidad formal de esos instrumentos de la nulidad absoluta de un acto o contrato por ausencia de los requisitos de validez.

Que las nulidades pueden ser absolutas o relativas, siendo un criterio de distinción la importancia de la norma violada, la incidencia de la trasgresión, y si se resguarda el bien público o intereses privados.

Que como instrumento, en algunos casos, la escritura tiene el carácter de *substantiam actus* necesario para el perfeccionamiento del negocio, y en otros casos es mero requisito probatorio, siendo el documento que protocoliza la manifestación de voluntad sin ser la voluntad misma.

Que del alcance de las decisiones proferidas en la Asamblea de Propietarios, devienen los elementos de juicio para analizar si la actuación del administrador se ajustó o no a las facultades otorgadas, o si por el contrario, actuó por fuera de las mismas desbordando la ley con su gestión.

En esos términos, las instrucciones de la Asamblea del 23 de marzo de 2017 para adecuar el reglamento conforme a disposiciones de Ley 675 de 2001 están en la Escritura 6964 del 12 de septiembre de 2017 mediante la cual se protocolizó el reglamento, efectuándose el registró en la Oficina de

Registro de Instrumentos Públicos el 18 de octubre siguiente, según el certificado de libertad.

Entonces, admitiendo lo manifestado por el demandante en el interrogatorio, sobre que solo se enteró de la reforma al reglamento en el año 2018 por una querella tramitada en la Inspección de Policía, para cuando presentó la demanda, el 17 de junio de 2019, queda configurada la caducidad, pues la impugnación de actas de asambleas o de órganos directivos de entidades de derecho privado, sólo puede instaurarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha del acto respectivo, para salvaguardar la seguridad jurídica, y cuando se trata de actos sujetos a registro, el término se cuenta desde la inscripción según el artículo 382 del C. G. del P..

Citando el numeral 6° artículo 39 ley 675 de 2001, señala que es facultad de la Asamblea de Propietarios aprobar las reformas al reglamento de P.H., decisión que requiere mayoría calificada, correspondiéndole por ley al administrador elevar esa reforma a escritura pública y registrarla, siendo la escritura requisito de prueba, y su registro es oponible, por ser público, y desde ahí se configura la caducidad.

Cuando se reclama la nulidad de la reforma al reglamento, se está demandando la nulidad de la escritura pública, pero la nulidad del reglamento no es un acto atacable autónoma e independiente de las decisiones proferidas en la asamblea general de copropietarios, en este caso del 23 de marzo de 2017. Para confrontar si lo realizado por el administrador se adecúa a lo ordenado allí, se debía determinar el alcance de la orden impartida, para lo cual se debió hacer uso del término legal dispuesto para ello.

Ningún ataque se profiere contra la escritura pública como instrumento. Tampoco causal de nulidad sustancial del acto del reglamento ajustada a

las hipótesis de los artículos 1740 y 1741 del C.C., que consagra las causales de nulidad, si trasgrede regulación de orden público o intereses privados.

Que es carga del demandante argumentar cuál es el vicio o defecto del que adolece el acto, donde la extralimitación de poder que configura nulidad relativa (artículo 2186 del C.C.), puede sanearse por ratificación expresa o tácita del mandante. La Asamblea, que es el mandante, puede hacer el control necesario en relación con el acto del administrador, o sanearlo; en cambio la nulidad absoluta no puede sanearse. La relativa se declara a petición de parte, sin que pueda el juez proveerla de oficio.

Que en este caso se trata de la regulación de intereses privados, y de los interrogatorios se desprende que son conflictos personales los que han impedido a las partes solucionarlos por las vías que están a su alcance. En ese sentido, declara la caducidad de la acción, por tanto desestima las pretensiones, y condena en costas al demandante.

Dicha decisión fue apelada por la parte demandante.

DE LA APELACIÓN:

Como reparos a la decisión, el demandante presentó los siguientes:

1. No comparte la declaratoria de la caducidad, pues no se demandó el contenido del acta de la asamblea general del 23 de marzo de 2017, sino el actuar *a posteriori* del administrador JAIME ALONSO LÓPEZ, quien sin estar debidamente facultado presentó ante la Notaría 18 de Medellín, una reforma al reglamento de P.H. sin que previamente hubiera sido autorizado como dispone la ley, en la medida que en la

asamblea solo se le facultó para realizar modificaciones y adecuaciones al reglamento interno, sin que en esa ocasión se presentara algún texto, simplemente se autorizó al administrador para que estudiara las adaptaciones a la ley 675 de 2001.

2. Según Ley 675 de 2001, toda modificación al reglamento debe ser sometida a aprobación de la asamblea general con 70%, no del coeficiente de copropiedad, sino con la votación favorable del 100% por ser un asunto no económico. Si solo votan dos copropietarios, sería solo un 66%.
3. No es cierto que no se haya solicitado la nulidad, y en casos como estos no se requiere que se diga si se trata de absoluta o relativa.
4. No es que el reglamento pueda ser modificado mediante una próxima asamblea, el juez debía aplicar los mandamientos precisos de la ley 675 de 2001 en materia de modificación al reglamento de P.H..
5. No es de recibo que la extralimitación de poder conlleve a nulidad relativa, pues hubo violación de una norma legal, sin que se atacara el contenido del acta de asamblea, sino la irregularidad del administrador, quien tuvo una doble condición: representante del propietario del apartamento 201; y administrador de la copropiedad. Por ello estaba en causal de inhabilidad, no podía ser juez y parte, actuando de manera premeditada.
6. En la reforma al reglamento no se estableció de forma adecuada los coeficientes de copropiedad y las áreas de los bienes.

Admitida la apelación y corrido traslado para alegar, el recurrente reiteró lo expuesto en los reparos, señalando que la reforma del reglamento de P.H. violó a la ley 675 de 2001, toda vez que el articulado no fue discutido ni

aprobado por un porcentaje superior al 70% de los copropietarios, de donde la Escritura 6964 no contiene la voluntad de los que intervinieron en la Asamblea General celebrada el 23 de marzo de 2017, quienes no conocieron el articulado que posteriormente se protocolizó.

Lo aprobado en el acta del 23 de marzo de 2017 fue distinto a lo plasmado en la escritura, pues en aquella se facultó al administrador para que realizara las modificaciones que estimara necesarias para la adecuación a la ley 675 de 2001, lo que implicaba conforme a esa misma normatividad que el administrador debería presentar ante la Asamblea General el texto del articulado, para su discusión y aprobación, lo cual no ocurrió.

Que no puede hablarse de caducidad de la acción cuando no se ataca un acto o decisión de la Asamblea, sino la conducta arbitraria e injusta del administrador de la copropiedad al protocolizar una reforma o adecuación al reglamento de P.H. sin que hubiese sido sometido previamente al debate y aprobación, lo que hace inválida esa reforma, máxime cuando para tal modificación se debe tener el voto favorable del 70% de los propietarios, lo que no se lograría con el voto de solo dos propietarios.

PRONUNCIAMIENTO DE LOS NO RECURRENTES:

Que de lo aprobado en la asamblea del 27 de marzo de 2017 (sic), se invistió al administrador de amplias facultades para modificar y realizar los actos que fueran necesarios para formalizarlos, decisión tomada unánimemente por los asistentes que conformaban el total de porcentajes del coeficiente de copropiedad, entonces la Asamblea General ni la Escritura Pública adolecen de alguno de los vicios que la ley y la jurisprudencia tienen establecidos como causales de nulidad absoluta.

Así, agotado el trámite de instancia, se resolverá la alzada, previas;

CONSIDERACIONES

INTROITO:

Estando reunidos los presupuestos procesales, y examinada la actuación procesal no se observa irregularidad que invalide lo actuado, por lo que se satisfacen las condiciones necesarias para definir la alzada.

Los problemas jurídicos a resolver, se contraen a dilucidar: ¿la acción en estudio corresponde a la de impugnación de actas de asambleas, para así verificar el término de caducidad debatido?; ¿puede considerarse la Escritura atacada en nulidad, como un acto comprendido en la asamblea general de copropietarios del 23 de marzo de 2017?; y, de ser el acto escritura independiente y desligado de la asamblea del 23 de marzo de 2017, ¿se satisfacen los presupuestos axiológicos para declarar la nulidad reclamada?

De superarse lo anterior, analizaremos si se encuentra configurada la nulidad del reglamento de propiedad horizontal (P.H.) protocolizado mediante la Escritura 6964 del 12 de septiembre de 2017 de la Notaría 18 de Medellín.

DE LA ACCIÓN:

Remitiéndonos al poder, encabezado de la demanda y los hechos de la misma, se tiene que la acción se rotuló como “NULIDAD DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SUÁREZ CORREA P.H.”, la cual fue protocolizada mediante la escritura 6.964 corrida el día 12 de septiembre de 2017 en la Notaría Dieciocho de Medellín. Así mismo, en las pretensiones puntualmente se solicitó:

- I. *“DECLARAR que en tratándose de la Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Suárez Correa, el sometido a protocolización mediante la escritura pública 6.964 de septiembre 12 de 2017 de la Notaría 18 de Medellín, el mismo no fue objeto de discusión y aprobación, conforme a la ley y, por tanto carece de validez y efecto alguno; lo que equivale a decir que es absolutamente nula, la que, por tanto, ha de ser decretada”.*
- II. *“Disponer que, como consecuencia de la anterior declaración, el contenido de la escritura pública 6.964, corrida el día 12 de septiembre de 2017 en la Notaría Dieciocho de Medellín, es apócrifo y, por tanto la misma resulta carente de validez y efecto alguna y, por ende, ha de ser declarada totalmente nula.”*

Lo anterior se fundamentó en que el articulado de dicha reforma, no fue sometido a la discusión y aprobación de la Asamblea General.

En esos términos, encuentra la Sala que las pretensiones de la demanda son claras, y en ese sentido no requieren interpretación alguna, pues tal trabajo intelectual procede de forma subsidiaria ante la falta de claridad de los hechos o pretensiones, lo que aquí no se vislumbra¹, resultando

¹ Sobre el punto, la jurisprudencia ha indicado: “... Cuando el lenguaje de la demanda, sin ser indescifrable por completo, no se ajusta a la claridad y precisión indispensables en tan delicada materia’ (CLXXXVIII, 139), para no sacrificar el derecho material en aras de un culto vano al formalismo procesal’ (CCXXXIV, 234), ‘el juzgador está obligado a interpretarla en busca de su sentido genuino sin alterarlo ni sustituirlo, consultando la prevalencia del derecho sustancial, el acceso a la administración de justicia y la solución real de los conflictos’, realizando ‘un análisis serio, fundado y razonable de todos sus segmentos’, ‘mediante su interpretación racional, lógica, sistemática e integral’ (cas. civ. sentencia de 27 de agosto de 2008, [SC-084-2008], expediente 11001-3103-022-1997-14171-01), ‘siempre en conjunto, porque la intención del actor está muchas veces contenida no sólo en la parte petitoria, sino también en los fundamentos de hecho y de derecho’, bastando ‘que ella aparezca claramente en el libelo, ya de

palmario que lo pretendido es la declaratoria de nulidad del reglamento de P.H., con la subsecuente cancelación de la Escritura Pública y su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

En ese sentido fue claro el hecho 20 del escrito introductor (ver folio 207 cuaderno principal expediente digital), en el cual se dijo:

“En concreto, Señor Juez, AQUÍ NO SE DEMANDA, NI SE IMPUGNA DECISION ALGUNA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SUAREZ CORREA P.H.; SINO UNA DECISION ARBITRARIA, como fue la decisión unilateral del designado Administrador de la Copropiedad, quien, mutuo propio, violando las normas sobre el particular, decidió PROTOCOLIZAR, mediante la escritura pública atrás citada, UNA REFORMA ESTATUTARIA, que resultan ser ABSOLUTAMENTE NULOS , tanto los reglamentos como la Escritura Pública que los contiene, en cuanto no hubo aprobación alguna de ellos por parte de la Asamblea General de la edificación.”

En ese sentido, resulta desacertado el análisis efectuado en primera instancia que encontró configurada la caducidad de la acción, al entender que lo pretendido era la impugnación del acta de asamblea del 27 de marzo de 2017, dado que la demanda no cuestiona ninguna de las decisiones allí contempladas, sino que ataca una actuación posterior por parte del administrador, como fue protocolizar y registrar un reglamento de P.H. que no había sido sometido al conocimiento y aprobación de la Asamblea General, como lo ordena la ley.

Con fundamento en lo anterior, se procederá al análisis de la pretensión de nulidad, sobre todo que los argumentos sobre los que se soporta la misma, difieren de los propios de la impugnación de actos.

DE LA NULIDAD:

una manera directa o expresa, ya por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda” (XLIV, p. 527; XIV, 488 y 833; LXI, 460; CXXXII, 241; CLXXVI, 182 y CCXXV, 2ª parte, 185).” Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia SC 2354 de 2021.

El artículo 1740 del C.C. establece: *“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”*².

Entonces, la nulidad que puede ser absoluta o relativa, correspondiendo la primera a un vicio que impide que el acto genere efectos jurídicos entre las partes, como acontece con la presencia de objeto ilícito, causa ilícita, falta de plenitud de la forma solemne, o cuando existe una incapacidad absoluta; y presentándose la relativa cuando existiendo voluntad de cada uno de los participantes del acto jurídico, y cumplidos los requisitos mínimos de validez, la voluntad de uno de los negociantes fue interferida por un vicio que permea el acto, como sucede en los eventos de fuerza, el error y el dolo (artículos 1740 y 1741 C.C.).

De la nulidad absoluta, cuyo fin es proteger intereses sociales, el artículo 1741 del C.C, dice que ella se presenta por: a) objeto ilícito; b) causa ilícita; c) omisión de algún requisito o formalidad prescrito legalmente para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a su naturaleza; y, d) la incapacidad absoluta.

La nulidad relativa se produce por causas distintas a las anteriores.

² Sobre el tema, la Corte Constitucional ha indicado: *“... La nulidad, según la doctrina prevalente, constituye 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. La nulidad se identifica con la invalidez del acto o contrato... “La nulidad 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. Sin embargo, es posible encontrar casos en los que los dos intereses -privado y público- se encuentran comprometidos, vr.gr. Cuando se trata de la defensa de los incapaces.”* sentencia de constitucionalidad C-597 de 1998.

Finalizando este marco decisorio, la Corte Suprema de Justicia sobre la materia referida, ha indicado:

“3. El acto dispositivo de intereses con relevancia jurídica, esto es, el negocio jurídico existente, es susceptible de juicios de valor en sentido positivo o negativo, según su conformidad o disparidad con el ordenamiento jurídico, para cuyo efecto, se analiza, coteja y confronta in concreto desde el punto de vista axiológico con la disciplina normativa general y particular. La reacción al quebranto de los dictados legales ex lege es la invalidez del negocio jurídico.

“Válido es el acto dispositivo existente y ajustado a la plenitud del ordenamiento e inválido el contrapuesto o disconforme con sus valores, directrices ética-políticas, preceptos imperativos, el ius cogens, las buenas costumbres o aquejado de deficiencias congénitas o sobrevenidas en sus presupuestos de validez, o sea, la capacidad de parte, la legitimación o poder dispositivo y la idoneidad del objeto o, lo que es igual, la capacidad, la licitud de objeto, la licitud de la causa, el orden público, las buenas costumbres y el consentimiento exento de vicios. Los presupuestos de validez del negocio jurídico son distintos de sus elementos esenciales, se disciplinan de manera abstracta para todos los negocios y, además de los generales, en veces para ciertas categorías típicas.

“La invalidez, por consiguiente, constituye una modalidad de ineficacia entendida en sentido general, una sanción o reacción al acto contrario a los dictados del ordenamiento, comprende la nulidad absoluta y relativa (anulabilidad), destruye, resta, merma o disminuye íntegros o algunos efectos del negocio jurídico, restituye las cosas al statu quo antiguo, siendo total o sólo de la parte afectada no esencial si parcial, deshaciendo los efectos producidos e impidiendo la generación de los pendientes, se previene en texto expreso de la ley (numerus clausus) y como toda sanción es restrictiva, limitada y de estricta aplicación, excluyendo la analogía iuris o legis y la interpretación amplia y extensiva a casos análogos, conexos o próximos.

“Proyectada la invalidez en las nulidades absoluta y relativa, ostentan por caracteres comunes su tipicidad legal rígida (pas de nullité sans texte), la necesidad de su declaración jurisdiccional, la retrotracción al estado anterior como si el negocio jurídico no se hubiere celebrado excepto tratándose de efectos no susceptibles de deshacerse por su naturaleza, lógica o consumición, la posibilidad de saneamiento (art. 1º de la Ley 791 de 2002), ratificación o convalidación y de oponerse como excepción o ejercerse por acción. Tratándose de contratos civiles ‘es nulo el acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato’ (art. 1740 Código Civil), y son causales de nulidad absoluta, la incapacidad absoluta de las partes (art. 1742 Código Civil), la ilicitud de la causa u objeto, 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. 1740 Código Civil) y, abstractamente, la violación del orden público, ius cogens, el derecho imperativo y la ética media. Idénticas causales consagra la legislación comercial, enunciando expresamente la contrariedad de una ‘norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa’ (art. 899 Código de Comercio). A este respecto, son imperativas las normas de observancia forzosa, obligatoria, imprescindible e ineludible, impuestas por el legislador a contrariedad de sus destinatarios al obedecer al ius cogens u orden público, intereses vitales de mayúscula significación e importancia y, por ello, no admiten en forma alguna discusión, sustitución, exclusión, alteración, modificación

ni aplicación e interpretación extensiva o analógica y comportan restricciones a la autonomía privada y libertad particular, por lo cual, se comprende su efecto vinculante y la imposibilidad de extenderlas a casos análogos y próximos. Su desconocimiento, tratándose del negocio jurídico, se sanciona con la nulidad absoluta. In contrario, los preceptos dispositivos, disponen singulares regulaciones susceptibles de variación y sustitución por los particulares en atención a sus concretos intereses dentro del ámbito reconocido a su libertad y, en todo caso, con sujeción a las directrices legales, la función práctica o económica social y la orientación del acto, sin ser admisible un poder ad libitum y, las normas supletorias, son las destinadas a suplir el vacío específico de las partes actuando en caso de silencio o ausencia de pacto, en defecto de previsión o estipulación integrando la regulación de intereses.

“La nulidad absoluta, por otra parte, es susceptible de declaración ex officio y debe declararse ‘cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato’, de invocación por cualquier persona con interés (art. 1742, Código Civil) y cuando ‘no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria; así mismo, está sujeta a su declaración judicial, restituye las cosas al estado anterior, termina ex tunc el negocio jurídico, entraña prestaciones restitutorias y, en su caso indemnizatorias entre las partes y concede acción reivindicatoria contra terceros, salvo las excepciones legales (art. 1748 Código Civil).”³

En esos términos, la nulidad absoluta constituye una sanción legal, reflejada en la pérdida de eficacia de los actos o negocios jurídicos, que trascienden el ámbito de lo lícito, con lo que se busca la protección del interés general⁴, al punto que el artículo 1742 del C.C. indica que tal vicio puede y debe ser declarada de oficio por el juez de conocimiento, cuando "aparezca de manifiesto" en el acto o contrato, esto es, cuando es ostensible o notoria. También la puede deprecar cualquier persona que tenga interés en ello, así como el Ministerio Público.

DE LAS REFORMAS A LOS REGLAMENTOS DE P.H.:

El artículo 32 de la ley 675 de 2001 establece que:

³ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL . Referencia: expediente 2001-00803-01. 1° de julio de 2008.

⁴ “[l]a 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).

“[u]na 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”.

Conforme el inciso 3° del artículo 3° de la ley 675 de 2001, el Reglamento de P.H. es *“(el) Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”*, donde las reformas de dicho estatuto privado deben ser puestas en conocimiento de los copropietarios y sometidas a la aprobación de la Asamblea General, siendo esa una de sus funciones⁵, y para su aprobación requieren de una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad⁶.

En concordancia con lo anterior, las decisiones que se tomen en las Asambleas Generales deberán hacerse 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. (...) La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite...”⁷

Una vez la Asamblea General apruebe la reforma al reglamento de P.H., es función del administrador elevarla a Escritura Pública y registrarla⁸, recalándose que lo que se protocoliza y registra, es el acto que en tal sentido previamente ha sido aprobado por la Asamblea General.

⁵ Artículo 38, Num. 6°. Ley 675 de 2001.

⁶ Artículo 46, Num. 5°. Ley 675 de 2001.

⁷ Artículo 47. Ibidem.

⁸ Artículo 51. *“La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...) 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.”.*

DE LA SOLUCION AL CASO:

En el asunto que nos ocupa la parte demandante solicita la declaratoria de nulidad de la reforma del reglamento de P.H. del EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SUÁREZ CORREA, protocolizado mediante la Escritura Pública 6964 del 12 de septiembre de 2017 de la Notaria 18 de Medellín, por no haber sido sometido a consideración y aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

En la copia del instrumento notarial atrás aludido y obrante en el expediente (ver folios 23 al 83 cuaderno principal expediente digital), no se encuentra que se esté protocolizando documento alguno que recoja expresión de voluntad de copropietarios en el porcentaje señalado legalmente -70%-, por la potísima razón que ni siquiera hubo el intento de conseguirlo.

Lo anterior se desprende del mismo interrogatorio de parte del representante legal de la demandada, quien en tal diligencia señaló en el que en ningún momento consideró que debía poner en conocimiento de los copropietarios la reforma al reglamento de marras, dadas las amplias facultades que todos los copropietarios le habían otorgado en la Asamblea General, sin que se hubiera supeditado la modificación al conocimiento previo de aquellos.

En dicha diligencia el deponente dijo que tenía todas las facultades para la adecuación del reglamento a la ley 675 de 2001 (Minuto 1:11:00 audiencia de interrogatorio).

Como quedó expuesto, 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.), teniéndose tal prerrogativa como una excepción al principio de consensualidad.

Para que se configure tal sanción, la norma exige la ausencia de las formalidades denominadas *ad solemnitatem* o *ad substantiam actus*, que comprometen la vida del acto o contrato, en contradicción a las formalidades *ad probationem*, que se refieren a la prueba del negocio. En decir de la jurisprudencia:

“Los contratos solemnes o formales, según lo dice el art. 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 por sí solo no produce su perfeccionamiento y por ende resulta inapropiado para generar las obligaciones. Cuando hay contrato solemne ha dicho la Corte, 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. (...)

“3. Ahora, como antes quedó expuesto, uno de los motivos de nulidad de los contratos expresamente establecido por el Código Civil, tiene que ver con la omisión de las formalidades ad substantiam actus, o sea las prescritas por la ley “para el valor del mismo acto o contrato”, “en consideración” a su “naturaleza”. No se trata entonces de la ausencia de cualquier formalidad, sino de aquella que la propia ley consideró como un complemento necesario de la voluntad, al estimar que ésta por sí sola no era idónea o suficiente para producir el correspondiente efecto jurídico. De manera que esa formalidad tiene que ser exigida por la propia ley, que además debe asignarle el carácter ad substantiam actus, pues sólo así se estaría frente a un requisito cuya desatención generaría la nulidad absoluta del acto o contrato, dado el régimen de reserva y taxatividad que en materia de nulidades consagra el Código Civil. La omisión de otros requisitos y formalidades que no estén prescritos por la ley “para el valor” del acto o contrato, genera consecuencias distintas, pero no la nulidad absoluta que se examina en este evento.”⁹

En tales términos, considerando la ley 675 de 2001 consagra como requisito *ad substantiam actus* para la reforma al reglamento de P.H. su aprobación por parte de la Asamblea General de Propietarios, la cual debe quedar plasmada en el acta respectiva. En sentido contrario, el no someter tales modificaciones a la aprobación de tal Estamento, hace que al contrariarse una norma de orden público, sea absolutamente nula.

⁹ Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 24 de mayo de 2000. Exp. 5267.

En el asunto en estudio, frente al acto reformativo del reglamento de P.H. protocolizado y registrado, 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 jurídica¹⁰, entre las que se encuentra la aprobación de la reforma al reglamento de P.H.; así como la exigencia de las mayorías necesarias y calificadas para tal acto.

Valga anotar que la misma ley advierte que se tendrán por no escritas las disposiciones contenidas en el reglamento, que vulneren sus normas imperativas (Parágrafo 1° artículo 5° ibídem).

En otras palabras, el actuar independiente –por no decir arbitrario- del representante legal para modificar el reglamento social, resulta insuficiente para la formación del acto, por más facultades que se le hubieran dispensado en la Asamblea General. Su gestión se limitaba a la adecuación y modificación del reglamento como se indicó en el Acta N° 01 del 23 de marzo de 2017, es decir, a la construcción de la minuta, pero para su protocolización era requisito indispensable la aprobación del máximo órgano directivo, siendo una formalidad que la ley establece para la validez del acto.

En gracia de discusión, así se hubiere facultado al administrador para que protocolizara la reforma al reglamento sin previa aprobación de la asamblea general, tal estipulación se tendría por no válida, por ir en contravía de una norma de orden público.

¹⁰ El artículo 38 de la ley 675 de 2001, califica la asamblea general de propietarios como “*el órgano de dirección de la persona jurídica*”.

En esos términos, como la formalidad de la aprobación por parte de Asamblea General de la reforma al reglamento de P.H., era un requisito imprescindible para su validez, y en los presentes tal elemento es ausente, tal acto adolece de un vicio que constituye nulidad absoluta, por lo que las pretensiones de la demanda estarían llamadas a prosperar; sin embargo, como el accionado presentó excepciones de mérito, hemos de entrar a estudiar las mismas tal como lo impone el artículo 282 del C. G. del P..

DE LAS EXCEPCIONES:

El primer medio que se tituló “*NO CLARIDAD EN LOS HECHOS DE LA DEMANDA*”, de entrada debe ser descartado, pues no constituye una excepción de mérito tendiente a enervar las pretensiones de la demanda, sino que se refiere a una formalidad que se debió alegar por otros medios.

El hecho fundamental consistió en que en la reforma del reglamento fundamental que se cuestiona, no se cumplió lo legalmente previsto en cuanto a que el mismo hubiera sido aprobado por la Asamblea General de Copropietarios, por lo que al probarse tal supuesto el actor está llamado obtener el efecto jurídico perseguido, tal como lo establece el artículo 167 del C. G. del P..

Del medio de defensa titulado “*TEMERIDAD Y MALA FE*”, la misma norma en que se fundamentó tal excepción, artículo 79 C. G. del P., señala que la presunción de temeridad y mala fe se presenta, entre otras, cuando; “... *sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.*”, basando su argumento el demandado en que a la parte actora ya se le había rechazado de plano esta misma demanda, y que el actor cuenta con un historial de procesos litigiosos.

Sobre el particular, es clara la incongruencia entre la norma citada y el fundamento fáctico expuesto para sustentarla, ya que el rechazo previo de una demanda o la presentación de otros procesos judiciales, no tienen relación alguna con la carencia de fundamento legal de la demanda, que por cierto se citó en libelo genitor, y menos aún constituyen hechos contrarios a la realidad, lo que incluso se desvirtúa con el análisis de lo acontecido que arrojó como resultado la configuración de la nulidad.

En el mismo sentido del anterior, en cuanto a la excepción denominada “*COSA JUZGADA*”, del artículo 303 del C. G. del P. se tiene que la *res judicata* se configura cuando exista sentencia ejecutoriada en proceso que verse sobre los mismos hechos¹¹, por lo que remitiéndonos a la decisión proferida el 21 de mayo de 2019 por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Medellín, se tiene que esta no consistió en una sentencia ejecutoriada, como lo exige la norma, sino que fue un auto de control inicial.

Refuerza la anterior idea en cuanto al elemento objeto, ya que el mencionado era un proceso de impugnación de acta de asamblea, y este, claramente se indicó tanto en las pretensiones de la demanda como en los hechos soporte de aquellos, que es una acción de nulidad de una escritura, trámites estos de naturaleza diferente.

Se formuló como defensa lo que se denominó “EXCEPCIONES DE OFICIO”, lo que precisamente no es una excepción, sino, de una figura legal que emerge en los términos del inciso 1º del artículo 282 del C. G. del P.; sin embargo, aquí no se observa elemento alguno para proceder en tal sentido, todo lo contrario tal como se explicó en el acápite anterior, por lo que la decisión en este sentido será de conformidad.

¹¹ El artículo 303 procesal civil, en su inciso 1º, indica: “*La sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes...*”

En cuanto a la defensa de “*CADUCIDAD DE LA ACCIÓN*”, desde el inicio de las consideraciones se dejó claro que la acción interpuesta por la parte demandante no es impugnación de actas de asamblea, sino de nulidad de un acto jurídico, por lo que la norma en que funda esta excepción no es aplicable al caso, y en sentido decae la defensa.

Del medio de defensa llamado “*SENTENCIA ANTICIPADA*”, al igual que algunas de las anteriores, no constituye propiamente una excepción de mérito, sino, este es un acto procesal que se deriva cuando, entre otras, se encuentra configurada la cosa juzgada y o la caducidad, figuras estas que se estudiaron en líneas anteriores y se declararon no prósperas, por lo que lo alegado en este punto está llamado al fracaso.

Sobre lo rotulado como “*INEXISTENCIA DE NULIDAD ABSOLUTA*”, aparte de remitirnos a ídem análisis y que se realizara dentro de la presente providencia, se pudo evidenciar lo contrario a lo alegado, es decir, que se encuentra configurada la nulidad absoluta de la reforma al reglamento de P.H., al omitirse uno de los requisitos que la ley tiene establecido para su perfeccionamiento, como lo es su aprobación por parte de la Asamblea General de Propietarios, por lo que tal defensa no puede ser estimada.

En lo que concierne a la denominada “*VALIDEZ DEL ACTA DE ASAMBLEA ARTÍCULO 47 DE LA LEY 675 DE 2001*”, se reitera que conforme la demanda, lo pretendido por la parte actora no era la impugnación del acta de asamblea, sino la nulidad de la reforma al reglamento de P.H. que se protocolizó sin la aprobación del órgano directivo de la copropiedad, pues si bien en el acta 01 del 23 de marzo de 2017 aprobó su modificación, ello no implicaba que el administrador la realizara motu proprio y en los términos que aquí se han expuesto.

Relacionado con lo llamado “FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA EN LA PRETESIÓN 6º”, en este aspecto le asiste razón a la parte demandada, toda vez que el numeral 1º del artículo 365 del C. G. del P. establece que:

“1. Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.”

En ese orden de ideas, como la resistente de la pretensión es la persona jurídica EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SUÁREZ CORREA, la condena en costas se impondrá en su contra y no frente a su representante legal, pues así lo prevé la ley, en el sentido que tal carga es de la parte propiamente dicha.

Valga anotar que este punto no es una excepción como tal, sino, es una de las consecuencias de la resulta del proceso.

CONCLUSION:

Por todo lo expuesto, se tiene que la demanda es suficientemente clara, por lo no era necesaria su interpretación; la acción interpuesta no era impugnación de actos de asamblea, sino la nulidad de la reforma del reglamento de propiedad horizontal protocolizada mediante Escritura Pública N° 6964 del 12 de septiembre de 2017 de la Notaría 18 de Medellín, nulidad que se encontró configurada por haberse omitido uno de los requisitos que la ley 675 de 2001 establece para su validez, como lo es la aprobación de la Asamblea General de Propietarios de tal modificación, razón por la cual el fallo apelado habrá de ser revocado, y se estimarán las pretensiones de la demanda, con la precisión que se hace en cuanto a costas.

De lo anterior queda claro que la acción en estudio no es la de impugnación de actas de asambleas, por lo que no es factible aplicar el término de caducidad previsto en el artículo 382 del C. G. del P. visto en armonía con el artículo 49 de la ley 675 de 2001, donde en igual sentido, la escritura atacada en nulidad no puede entenderse como un acto comprendido y aprobado en la asamblea general de copropietarios del 23 de marzo de 2017.

Finalmente, en cuanto a costas en ambas instancias, serán a cargo de la parte demandada y en favor del demandante, tal como se deriva del numeral 4° del artículo 365 del C. G. del P., fijándose como agencias en derecho el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente al momento de su liquidación, en lo que a esta instancia corresponde.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley;

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia proferida en la audiencia realizada el veinticinco (25) de septiembre de dos mil veinte (2020), por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, para en su lugar DESESTIMAR los medios de defensa propuestos por la parte accionada, ESTIMANDO las pretensiones de la demanda, conforme lo motivado.

SEGUNDO: DECLARAR la NULIDAD ABSOLUTA de la reforma al reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SUÁREZ CORREA,

protocolizada mediante Escritura Pública 6964 del 12 de septiembre de 2017 corrida en la Notaría 18 de Medellín.

TERCERO: OFICIAR a la Notaría 18 del Círculo Notarial de Medellín, para que imponga las anotaciones correspondientes y realice la cancelación del mencionado acto escritural, así como también a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Norte, a fin que proceda a registrar esta decisión dentro de los folios de matrículas inmobiliarias 01N-68578, 01N-68579 y 01N-68580, en virtud de esta sentencia.

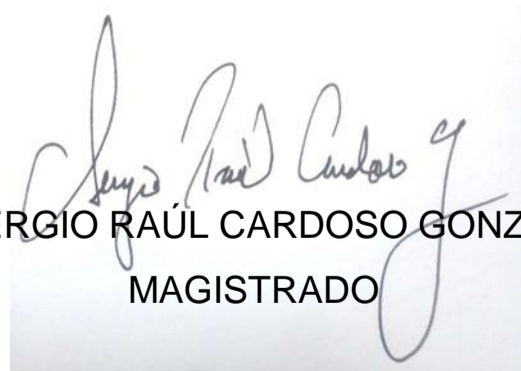
CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada y en favor del demandante, fijándose como agencias en derecho el equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente al momento de su liquidación, en lo que a esta instancia corresponde.

QUINTO; En firme lo decidido, vuelva el expediente al Despacho de origen para lo de su cargo.

Esta decisión se notifica por estados.



JOSÉ OMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS
MAGISTRADO



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
MAGISTRADO



MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
MAGISTRADO