



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

## **SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**

San Juan de Pasto, veintiséis (26) de junio de dos mil veinticuatro (2024).

**Radicación:** 2023-00131 01 (012-24)  
**Proceso:** Apelación de sentencia en proceso verbal de impugnación de actos de asamblea  
**Demandante:** Diana Lucia Sánchez Acosta  
**Demandado:** Condominio Plan de Vivienda de Interés Social Sol y Viento del municipio de Chachagüí (N)  
**Procedencia:** Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto

Magistrada Ponente: **AIDA MÓNICA ROSERO GARCÍA**

Una vez agotado el trámite previsto en el art. 12 de la Ley 2213 de 2022 y, de conformidad con lo ahí dispuesto, procede la Sala a dictar por escrito sentencia de segunda instancia dentro del presente asunto.

### **I. ANTECEDENTES**

**LA DEMANDA.-** La señora Diana Lucia Sánchez Acosta, a través de apoderada judicial, promovió demanda verbal en contra del Condominio Plan de Vivienda de Interés Social Sol y Viento del municipio de Chachagüí (N); pretendiendo que se declare la nulidad de la decisión adoptada en Asamblea General Ordinaria de Copropietarios contenida en el numeral 9º del acta de fecha 19 de marzo de 2023 y, en consecuencia, se ordene al demandado acoger en su reglamento de propiedad horizontal la Ley 675 de 2001, disponiendo el cálculo del índice de copropiedad de cada unidad inmobiliaria y con ello determinar el pago de las expensas comunes correspondientes.

Los hechos en los que se fundamenta la acción, se redujeron a afirmar:

**(i)** Que la señora Diana Lucia Sánchez Acosta adquirió mediante Escritura Pública No. 6974 de 21 de diciembre del 2000 otorgada en el Notaría Cuarta del Círculo de Pasto, una cuota parte de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 240-155646 y 240-155647 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pasto, mismos que fueron desenglobados de un predio



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 240-84633, mediante acto escriturario No. 5138 de 28 de diciembre de 1998, a través de la cual se efectuó una limitación al dominio consistente en la constitución de un Condominio, cuyo otorgante fue el Plan de Vivienda de Interés Social de Chachagüí.

**(ii)** Que la constitución de la propiedad horizontal se efectuó bajo la Ley 16 de 1985 y su Decreto Reglamentario No. 1365 de 1986; normas que actualmente se encuentran derogadas en virtud de la Ley 675 de 2001, sin que a la fecha la copropiedad demandada haya modificado o adecuado su reglamento a la codificación vigente.

**(iii)** Que el Condominio Plan de Vivienda de Interés Social Sol y Viento desde su constitución determinó fijar expensas comunes o cuotas de administración en sumas iguales para cada lote; situación que se ha mantenido en el tiempo, pese a que se han realizado construcciones por parte de algunos copropietarios y que inevitablemente han variado los coeficientes de copropiedad entre unos y otros; implicando la necesidad de una reforma del reglamento de propiedad horizontal acorde al artículo 28 de la Ley 675 de 2001, dado el desequilibrio económico para los copropietarios que tienen un índice notablemente inferior.

**(iv)** Que la demandante mediante múltiples peticiones solicitó la modificación del reglamento de propiedad horizontal recibiendo siempre respuestas negativas; razón por la cual formuló petición escrita el 19 de marzo de 2023 en la Asamblea General de Copropietarios, siendo esta incluida en la fase de proposiciones y varios, donde sugirió: (i) contratar a un profesional idóneo para que calcule el índice de copropiedad de cada unidad inmobiliaria, con base en el área privada construida y, (ii) una vez surtido el trámite, mediante Asamblea Extraordinaria se fijen las expensas comunes para cada copropietario de acuerdo a sus coeficientes debidamente rectificadas.

**(v)** Que la propuesta planteada fue despachada desfavorablemente por los asistentes a la reunión, bajo el argumento que las decisiones de la Asamblea General de la Copropiedad son válidas por el simple hecho de tratarse del máximo órgano de la administración de la copropiedad, desconociendo que sus atribuciones están limitadas por la Ley 675 de 2001, cuyas disposiciones son de orden público y su desatención implica la nulidad de sus actos.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

(vi) Que la copropiedad no ha cumplido con su obligación de registrar e inscribir ante la Alcaldía Municipal de Chachagüí los nombramientos del nuevo Consejo de Administración efectuada el 19 de marzo de 2023, encontrándose entonces vigente solo el acta No. 138 de 28 de marzo de 2022.

**POSICIÓN DE LOS DEMANDADOS.** – La Junta Administradora del Plan de Vivienda de Interés Social Villa Sol y Viento del municipio de Chachagüí, a través de su Presidenta, contestó el líbello manifestando su oposición frente a las pretensiones propuestas, anotando en primera medida que la solicitud de modificación de la propiedad horizontal de conformidad con el artículo 28 de la Ley 675 de 2001 para calcular el índice de copropiedad de cada unidad inmobiliaria no fue tema del orden del día en la Asamblea de 19 de marzo de 2023, sino de *proposiciones y varios*”.

Reconoció que la demandante ha elevado diferentes peticiones relacionadas con la modificación del reglamento, sin embargo, su propuesta no fue acogida, formalmente, por más del 70% desde la Asamblea General de 2016; siendo este el porcentaje requerido tanto para la modificación de los estatutos, como el reglamento interno y el coeficiente de propiedad horizontal, de acuerdo con la misma Ley 675 de 2001.

Sostuvo que, de conformidad con lo anterior, la petición de la demandante se encuentra resuelta desde la calenda anotada-2016-, dado que en la Asamblea de 2023 la petición se rechazó de plano y no fue objeto de controversia; significando ello que la acción enfilada ya caducó al tenor de lo establecido en el artículo 382 del C. G. del P.

Sin perjuicio de lo anterior explicó que, en efecto, la Ley 675 de 2001 regula la modificación de los estatutos y reglamento interno para calcular el índice de copropiedad de cada unidad inmobiliaria, no obstante, ello está condicionado a la voluntad de los copropietarios del conjunto en un porcentaje del 70% (artículo 46); razón por la cual, al haberse debatido dicho tema en la Asamblea de 4 de diciembre de 2016 donde se acordó una cuota de administración en sumas iguales para cada lote, la decisión luce ajustada a la ley, máxime cuando los predios son similares en área y prevalece así el criterio de los copropietarios para continuar con el mismo sistema de fijación de cuota de administración; decisión



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

que estima debe ser respetada y acatada por la demandante, quien además no goza de legitimación para demandar en tanto los inmuebles de los cuales se aduce propietaria, cuenta con otros titulares de derechos reales quienes no le confirieron poder para actuar en su nombre.

Con fundamento en lo anterior propuso las excepciones de mérito que denominó: "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA", "CADUCIDAD DE LA ACCIÓN" y "CARENCIA DE CAUSA PARA DEMANDANDAR".

**LA SENTENCIA APELADA.** – El Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto dictó sentencia anticipada de primera instancia en la cual resolvió declarar no prósperas las pretensiones enfiladas por la demandante tendientes a que se declare la nulidad de lo dispuesto en el numeral 9º del acta de Asamblea de fecha 19 de marzo de 2023 del Condominio Plan de Vivienda de Interés Social Villa Sol y Viento del municipio de Chachagüí, respecto de la modificación del reglamento de propiedad horizontal para la cuantificación de los coeficientes de copropiedad, al no allanarse el existente a las exigencias de la Ley 675 de 2001.

Indicó la falladora que, pese a que no se trató de un tema incluido en el orden del día, sí fue objeto de decisión en la citada Asamblea de 19 de marzo de 2023, estándose a lo resuelto en Asambleas anteriores. Luego entonces, como las decisiones que se reprochan respecto del coeficiente de copropiedad y sus expensas no se regularon en esta última Asamblea, sino en los estatutos que datan a 1998, podría indicarse que el término de dos meses señalado en la codificación procesal para impugnar el acto (dos meses) estaría más que vencido.

En gracia de discusión anotó que, de aceptarse que el término de caducidad previsto en el artículo 382 del C. G. del P. no es aplicable ante una nulidad absoluta por inaplicación de la Ley 675 de 2001 que es imperativa y de orden público, lo cierto es que dicha nulidad se encuentra saneada, no siendo posible declararla, aun de oficio, en virtud de lo establecido en el canon 1742 del Código Civil, según el cual *"la nulidad absoluta cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria"*.

En ese sentido explicó que la incompatibilidad de las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001 frente al reglamento de propiedad horizontal de la



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

demandada pudo advertirse desde la entrada en vigencia de la citada norma, surgiendo entonces desde ese momento, para la demandante, el interés jurídico para efectuar las reclamaciones respectivas, sin embargo, dejó pasar más de 10 años sin ejercer reclamo alguno, debiendo enfrentar las consecuencias desfavorables de su inactividad.

**EL RECURSO DE APELACIÓN.** - Actuando dentro de término, la apoderada judicial de la señora Diana Lucia Sánchez Acosta sostuvo que toda propiedad horizontal en Colombia, debe contar con un reglamento el cual puede ser objeto de modificación tantas veces sea requerido, a través de la voluntad mayoritaria de los copropietarios, tal y como se establece en el numeral 6° del artículo 38 de la Ley 675 de 2001. Que así entonces, cualquiera de los copropietarios podrá proponer un tema a analizar en la respectiva Asamblea, aunque este se hubiera discutido en oportunidades anteriores, bien porque lo encuentra de suma importancia para la copropiedad o bien porque advierte irregularidades que deben corregirse, toda vez que no existe prohibición alguna que le impida a un interesado legítimo proponer un tema para estudio y análisis por parte de dicho ente; siendo deber de este decidir, sin importar que haya sido objeto de debate en anteriores reuniones, pues en caso contrario cercenaría los derechos que le asisten a los copropietarios de elevar peticiones y efectuar propuestas en pro del bien común, que les permitan una sana convivencia, especialmente cuando van encaminadas a lograr el cumplimiento de normas superiores y obligatorias, como es la aplicación del artículo 26 de la Ley 675 de 2001.

Comentó que el Juzgado de primera instancia reconoció que la norma en cita es de orden público y que su cumplimiento es ineludible, debiendo entenderse que dicha norma debe ser incorporada al reglamento del condominio demandado en lo atinente a los coeficientes de copropiedad, los cuales deben modificarse de acuerdo con una ley que está por encima de la voluntad privada de los propietarios, so pena de nulidad absoluta; misma que no puede considerarse saneada porque ello implicaría que el condominio demandado perpetúe su actuar indebido y permanezca por siempre al margen de la ley sin incorporar a su giro ordinario la normatividad contenida en la Ley 675 de 2001 cuyo cumplimiento es obligatorio.

En consecuencia, solicitó que se revoque la sentencia apelada y, en su lugar, se declare la prosperidad de las pretensiones.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

Reseñados los aspectos relevantes de la *litis*, se procede a resolver lo que en derecho corresponda, previas las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES**

**LA SANIDAD PROCESAL.** – No se advierte que en la tramitación del proceso se haya incurrido en una causal de nulidad insanable o, en una de aquellas que deban ser puestas en conocimiento de las partes.

**LOS PRESUPUESTOS PROCESALES.** – Concurren a plenitud en el presente caso, veamos: tenía el *A quo* competencia para avocar conocimiento en primera instancia, en virtud del domicilio del demandado (art. 28 núm. 1º *ibídem*), mientras que esta Corporación tiene competencia funcional para desatar el recurso de alzada interpuesto (art. 31 núm. 1º del C. G. del P.).

De otro lado, la parte demandante es una persona natural, mayor de edad, mientras que el extremo demandado es una asociación constituida como propiedad horizontal, debidamente representada por la Presidenta de la Junta Directiva; siendo posible concluir que todos tienen capacidad para ser parte e integrar el litigio.

Continuando con el análisis de los presupuestos procesales se encuentra que las partes fueron asistidas por profesionales del Derecho de su escogencia y, finalmente, se observa que la demanda presentada se allanó a cumplir con las mínimas exigencias que permiten decidir de fondo el asunto.

**LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.**- La parte demandante, en su condición de copropietaria de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 240-155646 y 240-155647 integrantes del Condominio Plan de Vivienda de Interés Social Sol y Viento del municipio de Chachagüí, pretende que se declare la nulidad del numeral 9º contenido en el acta de Asamblea de copropietarios de fecha 19 de marzo de 2023, de donde deviene, en principio, su legitimación en la causa por activa.

Por otra parte, la personería sustantiva en relación con el mencionado Condominio deviene en ser la propiedad horizontal, debidamente constituida,



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

frente a la cual se aduce el incumplimiento en el acatamiento de la Ley 675 de 2001, en lo referente a la cuantificación de los coeficientes de copropiedad para la determinación de expensas correspondientes.

**DEL CASO CONCRETO.-** A efectos de resolver el recurso de alzada, la Sala deberá ceñirse a los reparos formulados por la parte apelante en contra de la sentencia de primer grado, los cuales delimitan la competencia de esta segunda instancia de acuerdo a los arts. 320 inc. 1º y 328 inc. 1º del C. G. del P.

En ese sentido habrá de analizarse, en primer lugar, si en el asunto bajo examen operó la caducidad de la acción de impugnación de actos de Asamblea, por ser esa la acción enfilada por la señora Diana Lucia Sánchez Acosta y, solo de obtener respuesta negativa a tal planteamiento, se abrirá camino para estudiar la validez del acto impugnado.

De manera que, con esa fijación del problema jurídico, anuncia el Tribunal desde ya que se aparta del análisis efectuado en primera instancia sobre la prescripción extraordinaria de la acción de nulidad absoluta, toda vez que las pretensiones del líbello se encaminan no a un proceso verbal declarativo de esa naturaleza, sino al de impugnación de actos de Asamblea, cuya regulación se encuentra prevista en el artículo 382 del C. G. del P.

Sobre este tema, vale la pena traer a colación un artículo del Instituto Colombiano de Derecho Procesal<sup>1</sup> donde efectúa un análisis de la acción que concluye:

*"(...) por regla general, el término para impugnar una decisión adoptada por la asamblea general de copropietarios es dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del respectivo acto, salvo se trate de decisiones sujetas a registro, pues en ese evento el término se contará desde la fecha en que se registró la decisión ante la autoridad competente. Toda regla general tiene una excepción, y en este caso, es posible demandar una decisión adoptada por la asamblea general copropietarios después de transcurridos los dos (2) meses que señala la norma, sin que el juez pueda declarar caducidad de la acción, cuando la decisión adoptada en la asamblea general, al tenor de la ley civil está revestida de nulidad absoluta".*

---

<sup>1</sup> Impugnación de decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios en la propiedad horizontal: Legitimación, juez competente y caducidad – Dr Séifar Andrés Arce Arbeláez.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

Es decir, *"si ya transcurrieron los dos (2) meses señalados en el artículo 382 del CGP; pero la decisión adoptada por la asamblea general de copropietarios contiene un objeto ilícito o una causa ilícita, se configura la nulidad absoluta de la decisión (art. 1741 del Código Civil Colombiano). En ese evento, el interesado que está legitimado para demandar no debe iniciar el proceso verbal de impugnación de actos de asamblea contemplado en el artículo 382 del CGP porque el Juez le rechazará de plano la demanda por caducidad (art. 90 CGP); sino que, lo que debe iniciar el interesado es un proceso declarativo verbal de nulidad absoluta ante los Jueces Civiles del Circuito cuya pretensión debe ser que se declare la nulidad absoluta de la decisión adoptada por la asamblea general, y en el proceso debe probar que la decisión contiene un objeto o una causa ilícita, que configura la nulidad alegada<sup>2</sup>";* debiendo destacar que cuando un acto o contrato es nulo por objeto ilícito o causa ilícita, no se puede sanear por la ratificación de las partes, ni por prescripción extraordinaria.

Bajo ese entendido, se pasa a efectuar el estudio de las pretensiones propuestas, a la luz de la acción enfilada expresamente por la accionante, se itera, la impugnación de actos de Asamblea.

Para ello es pertinente recordar que, de acuerdo con el artículo 382 procesal, *"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".*

De la norma transcrita se desprende un término perentorio de dos (2) meses siguientes a la fecha del citado acto en los cuales se puede intentar la impugnación de las decisiones que en ellas se tomen, dando solamente una opción adicional, que tiene aplicación cuando se requiere de formalidades y hay necesidad de inscripción, circunstancia última que no ocurre en este asunto.

---

<sup>2</sup> *Ibíd.*



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

En efecto, la señora Diana Lucia Sánchez Acosta solicitó que se decrete la nulidad de la decisión adaptada en Asamblea de copropietarios adiada a 19 de marzo de 2023 (numeral noveno del acta), por no acoger su proposición que busca la incorporación de la Ley 675 de 2001 en lo concerniente al índice de copropiedad y expensas. De ahí que, con facilidad puede colegirse que la demanda se presentó en tiempo, considerando que esta se radicó en el extremo temporal permitido, esto es el 19 de mayo de 2023<sup>3</sup>, aun cuando el acta únicamente le fue entregada a la actora el 17 de abril de 2023, como consta en el documento visible a folio 73 del escrito demandatorio.

Ahora, la señora Juez de primera instancia coligió que, en la Asamblea General de Copropietarios del 19 de marzo de 2023, pese a que hubo pronunciamiento sobre la petición de modificación del reglamento de propiedad horizontal efectuada por la demandante en punto de los coeficientes de propiedad y el pago de expensas, lo cierto es que, en su sentir, lo que se resolvió fue estarse a lo resuelto en Asambleas pasadas- concretamente la adelantada en el año 2016-, concluyendo así que en realidad no hubo debate sobre el tema en esta última convocatoria, dando lugar a que la acción de impugnación enfilada se encuentre afectada de caducidad al haberse sobrepasado los dos meses de los que trata el artículo 382 del C. G. del P. para su impugnación.

Al respecto ha de anotarse que la Sala difiere también de esta apreciación, en tanto es cierto, según consta en el expediente, que la señora Diana Lucia Sánchez Acosta ha formulado en varias oportunidades peticiones incoando la modificación del reglamento de propiedad horizontal, entre ellas la del 30 de abril de 2022<sup>4</sup>, atendida el 15 de mayo de esa misma anualidad por parte del Presidente del Consejo de Administración y la Administradora del Condominio, donde se informó que la situación planteada quedó definida en Asamblea Extraordinaria de 04 de diciembre de 2016, donde se acordó que el presupuesto de funcionamiento del conjunto se financiaría con una cuota igual para los 36 lotes integrantes del Condominio; propuesta que según se anotó fue acogida por unanimidad.

Luego, se advierte que el mismo 19 de marzo de 2023, es decir, el día de la Asamblea General que ahora se reprocha, se formuló nueva petición escrita<sup>5</sup> por

---

<sup>3</sup> PDF 02 -Cuaderno demanda – 1ª Instancia

<sup>4</sup> PDF 03 -Cuaderno demanda, Folio 74 – 1ª Instancia

<sup>5</sup> PDF 03 -Cuaderno demanda, Folio 79 – 1ª Instancia



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

parte de la demandante, a título de propuesta, advirtiendo la falencia en el cálculo de los índices de propiedad, para lo cual se exteriorizaron dos proposiciones o pedimentos distintos a los que se habían formulado en 2022, a saber: (i) que se contraten los servicios de un profesional especializado para que tramite licencia de modificación de propiedad horizontal a efectos de calcular el índice de copropiedad de cada unidad inmobiliaria con base en el área privada construida y (ii) que una vez surtido el trámite anterior, mediante Asamblea Extraordinaria se fijen las expensas comunes para cada copropietario; todo ello al tenor de la reforma introducida por la Ley 675 de 2001.

Esta petición fue resuelta en Asamblea General, según consta en el acta correspondiente<sup>6</sup>, dentro de la etapa de "*proposiciones y varios*" y dentro de ella se consignó:

*"Que la petición que formula la apoderada de los hermanos Sánchez tanto verbal como escrita para lo cual hace entrega de un memorial petitorio, refiriéndose a que la cuota de administración se cobre por área construida, fue rechazada por los asambleístas, en vista que ha sido materia de decisión este punto en Asambleas anteriores, determinando que sea por cada área de lote"*

Para la Sala, esta respuesta en sí misma no se ajusta a las prescripciones legales que, para el caso, por tratarse de una Asamblea realizada en una copropiedad se rige estrictamente por lo reglado en la Ley 675 de 2001. Lo anterior, en primera medida, porque la demandante, como copropietaria de un inmueble que integra el condominio, se encuentra plenamente legitimada para formular este tipo de proposiciones, especialmente cuando su fundamento es la omisión de la aplicación de una ley que es de obligatorio cumplimiento.

Entratándose entonces de una petición nueva, no era factible que simplemente se anotara estarse a lo resuelto en Asambleas anteriores, porque como se anotó en precedencia, los pedimentos de la actora si bien en esencia tenían como fundamento la aplicación de una ley, lo cierto es que aun en la Escritura Pública 5138 de 28 de diciembre de 1998<sup>7</sup> por medio de la cual se constituyó el

---

<sup>6</sup>PDF 03 - Cuaderno demanda, Folio 66 – 1ª Instancia

<sup>7</sup>PDF 03 - Cuaderno demanda, Folio 49 – 1ª Instancia



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

reglamento de propiedad horizontal de la Urbanización, se determinó que **todos** los propietarios o su representante debidamente acreditado **tendrán derecho a voz y voto** (artículo 65); de ahí que rechazar sin mayor análisis o fundamento una proposición en Asamblea general, claramente constituye una vulneración de ese derecho.

Inclusive, considera la Sala que, radicada formalmente la proposición, lo procedente era darle trámite y someterla a consideración de la Asamblea, máxime cuando no atañe a un tema menor, sino de gran importancia como lo es el acatamiento de una norma imperativa que ameritaba someterse a debate o discusión, como lo reza el mismo reglamento vigente (1998) en su artículo 67, según el cual *"La Asamblea General se reunirá en forma y modo determinados en este reglamento. Reunión en la que se trataran todos los temas de significancia para los propietarios (...) se deliberará y decidirá sobre todos los fenómenos de incidencia e importancia en el manejo y desarrollo de la copropiedad"*.

Así entonces, la decisión de rechazo adoptada por la Asamblea el 19 de marzo de 2023 desconoce, por una parte, la facultad que le asiste a la actora para que, a través de su derecho de voz, exponga nuevamente un tema de relevancia para el manejo de la propiedad horizontal que dé lugar a una deliberación como la que en efecto se materializó en Asamblea ordinaria de 2016, misma que, dicho sea de paso, según el acta aportada con la contestación de la demanda<sup>8</sup>, determinó: *"en la administración del señor Alfonso Viveros se contrató al Arquitecto Nicolás Guacas para que realice la medición de cada propiedad para sacar el coeficiente que corresponda a cada vivienda"*, donde varios copropietarios participaron aportando distintas ideas, concluyendo por unanimidad que *"es mejor que se cobre una cuota igual para el manejo de la administración, que no se cobre por el coeficiente, sino que se saque el presupuesto para funcionamiento del conjunto y se divida la cuota de administración en partes iguales entre los 36 lotes"*.

Entonces, este rechazo en el que se basó la Asamblea de 2019 para rechazar la proposición de la demandante, en últimas, constituye una determinación que resuelve seguir rigiéndose por el reglamento de la propiedad horizontal

---

<sup>8</sup> PDF 01 - Cuaderno contestación demanda, Folio 12 – 1ª Instancia



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

constituido en 1998 y cimentado en la Ley 16 de 1985 y su Decreto Reglamentario 1365 de 1986, los cuales perdieron vigencia con la expedición de la Ley 675 de 2001 que dictaminó:

***"ARTÍCULO 86. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia y **tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional.*****

***Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces"*** (Negrita fuera de texto)

Esta norma fue declarada exequible por la Corte Constitucional mediante sentencia C-488 de 2002, bajo el entendido que *"las modificaciones debían hacerse conforme a las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal existentes en el momento de la vigencia de esta ley"*; no obstante, a la fecha, se advierte que han transcurrido más de 20 años sin que el Condominio Plan de Vivienda de Interés Social Sol y Viento del municipio de Chachagüí haya efectuado las modificaciones correspondientes de acuerdo con su reglamento interno, frente a aspectos relacionados con los coeficientes de copropiedad y la contribución de expensas comunes, a pesar de que la norma vigente dispone:

*"Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados.*

*PARÁGRAFO. Para calcular el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, se podrán ponderar los factores de área privada y destinación"*

Lo anterior, desconociendo absolutamente que el artículo en mención, al igual que el canon 25 de la pluricitada Ley 675 de 2001 tienen carácter imperativo por ser de orden público, como en efecto lo coligió la falladora *A quo* y, por



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

consiguiente, el reglamento de la propiedad horizontal demandada en relación con los coeficientes de propiedad **debe** sujetarse a lo dispuesto en dicha norma, aun por encima de la voluntad privada de los propietarios que desean mantenerse inmersos en las disposiciones de su actual reglamento que data a 1998 y que no ha sido objeto de modificación, a pesar de la ineficacia advertida por la ley para estas disposiciones.

Desde luego que la judicatura no desconoce que, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal vigente y aun en consonancia con la Ley 675 de 2001, la modificación de los coeficientes debe realizarse mediante Asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, entre otros, en los siguientes eventos: *"1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación"*.

Y en armonía con ello, indiscutiblemente debe convocarse a Asamblea general para deliberar al respecto, empero, no se puede pasar por alto que el acatamiento de la Ley 675, como se ha sostenido a lo largo de este proveído, es de obligatorio cumplimiento en algunos aspectos como los ya relacionados, so pena de acarrear eventuales sanciones de diferente índole por desatención de una norma de orden público y, más allá de eso, porque la forma en que actualmente está determinado el coeficiente de propiedad en el Condominio demandado es ineficaz por expresa disposición legal.

Así entonces, para este Tribunal, la decisión contenida en la Asamblea de 19 de marzo de 2023, en relación con la proposición efectuada por la demandante, es contraria al reglamento de la propiedad horizontal, pero también renuente frente a la norma que gobierna la materia.

Valga anotar que la declaratoria de nulidad de actas de Asamblea general de propietarios tiene como teleología la procedencia en los casos en que sean adoptadas decisiones que contraríen las prescripciones legales o el reglamento de propiedad horizontal, circunstancia que conforme lo descrito se configura en este asunto, pues en realidad se desechó la proposición de la demandante sin fundamento válido a pesar de ser un tema que si bien reiterado, es de relevancia para el funcionamiento de la propiedad horizontal e incluso, podría decirse que



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

la determinación de rechazo ni siquiera tiene el soporte del quorum correspondiente, en la medida que, pese a que en el acta se anuncia que "*fue rechazada por los asambleístas*", no se consignó expresamente que se haya tratado de una decisión unánime o de cuáles fueron los resultados de la deliberación sobre este puntual aspecto.

En otras palabras, no es de recibo que el Condominio Plan de Vivienda de Interés Social Sol y Viento del municipio de Chachagüí haya omitido dar curso a este tipo de proposición para continuar anteponiendo determinaciones del reglamento de propiedad horizontal de 1998 que claramente están en contravía con las disposiciones vigentes, más aun cuando no existe asomo de duda respecto de la norma que debe aplicarse, pero que simplemente se ha optado por desconocerse.

Lo anterior impone la aniquilación de la decisión controvertida y así se declarará, por desconocimiento de lineamientos legales e incluso reglamentarios al denegar la petición que pretende incorporar la obligatoriedad y determinación del coeficiente de propiedad conforme los lineamientos previstos en la Ley 675 de 2001, según la cual "*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*<sup>9</sup>".

En consecuencia, se revocará la sentencia anticipada apelada para en su lugar acceder a la pretensión de nulidad de acta de Asamblea propuesta; siendo importante precisar que con el material probatorio obrante en el expediente resulta suficiente para decidir de fondo el litigio, sin que sea necesario acudir a recaudo adicional; dando así aplicación a lo reglado en el artículo 278 del C. G. del P., que prevé:

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

*(...)*

*2. Cuando no hubiere pruebas por practicar".*

---

<sup>9</sup> Parágrafo 1º, artículo 5º.



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

Igualmente, habrá de anotar con las consideraciones expuestas, es suficiente para desestimar las excepciones enfiladas por la parte demandada, denominadas "FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA"; "CADUCIDAD DE LA ACCIÓN" y "CARENCIA DE CAUSA PARA DEMANDANDAR"; pues es claro que la demandante, en su condición de titular del derecho real de dominio de uno de los bienes que integran la propiedad horizontal (aunque fuese en copropiedad) y, como proponente en la Asamblea cuyo acto se impugna, se encuentra plenamente habilitada para enfilear la presente acción, misma que se radicó oportunamente, es decir, dentro del interregno que la ley procesal prevé (2 meses), con una causa válida para demandar consistente en el desconocimiento de disposiciones reglamentarias internas y legales.

Por último, resta mencionar que, en virtud de lo establecido en el numeral 4º del artículo 365 del C. G. del P. debe imponerse condena en costas de ambas instancias a la parte demandada, fijando como agencias en derecho de esta instancia, la suma equivalente a 1 SMLMV.

### **III. DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, **EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE PASTO, EN SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO. – REVOCAR** de la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Pasto al interior del presente asunto, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta decisión y, en su lugar **DISPONER:**

*"PRIMERO: DECLARAR la nulidad, y por ende, DEJAR SIN EFECTO la decisión relativa a la aprobación del numeral 9º del acta de Asamblea de fecha 19 de marzo de 2023, referente a la proposición efectuada por la señora Diana Lucía Sánchez Acosta a través de mandataria judicial, tendiente a la modificación del reglamento de propiedad horizontal del Condominio Plan de Vivienda de Interés Social Sol y Viento del municipio*



*Tribunal Superior  
Distrito Judicial de Pasto*

*de Chachagüí (N), en lo referente al coeficiente de propiedad y contribución de las expensas comunes, por desconocer el mismo reglamento interno establecido mediante Escritura Pública No. 5138 de 28 de diciembre de 1998, así como la Ley 675 de 2001.*

*SEGUNDO: En consecuencia de lo anterior, ORDENAR al Condominio Plan de Vivienda de Interés Social Sol y Viento del municipio de Chachagüí a través de su Junta Directiva que resuelva, en un plano no superior a tres (03) meses, mediante Asamblea extraordinaria<sup>10</sup> o el mecanismo que estime pertinente, la proposición efectuada por la demandante a través de escrito presentado el 19 de marzo de 2023 que busca dar aplicación, en lo pertinente, a la Ley 675 de 2001, tomando en consideración lo expuesto en la parte motiva de esta providencia”.*

**SEGUNDO. - CONDENAR** en costas de ambas instancias a la parte demandada. Las agencias en derecho se tasan en la suma equivalente a 1 SMLMV.

**TERCERO. - ORDENAR**, una vez culminada la actuación procesal, el envío del expediente al Juzgado de origen, dejando las anotaciones correspondientes.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**AIDA MONICA ROSERO GARCÍA**  
Magistrada

---

<sup>10</sup> La Asamblea General se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta. (Artículo 39 – Ley 675 de 2001).

**Firmado Por:**

**Aida Monica Rosero Garcia**  
**Magistrada**  
**Sala 002 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Pasto - Nariño**

**Marcela Adriana Castillo Silva**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 004 Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Pasto - Nariño**

**Paola Andrea Guerrero Osejo**  
**Magistrado**  
**Sala Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Pasto - Nariño**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bd0e2a5ac8553b34fc8afb58a9778602ed8f3db4cd92592ebbaff3eb33832bd7**

Documento generado en 26/06/2024 04:43:04 p. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**