



**TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE CALI
SALA CIVIL DE DECISIÓN
MAG. PONENTE DR. HOMERO MORA INSUASTY**

Santiago de Cali, dieciséis (16) de agosto de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Impugnación de actas de asamblea
Demandante: William Victoria Morales y otros
Demandado: Conjunto Residencial Aguas Calientes
Radicación: 76001-31-03-006-2020-00113-01
Asunto: Apelación de Sentencia

I. ASUNTO A DECIDIR

Descorridos los traslados respectivos¹, se resuelve el recurso de apelación izado por el extremo demandado frente al fallo proferido el pasado 28 de abril, por el Juzgado Sexto Civil de este circuito, estimatorio de las pretensiones.

II. ANTECEDENTES

El soporte fáctico relevante de la pretensión admite el siguiente compendio:

William Victoria Morales, Patricia Vallejo Salgado, Ricaurte Sammy Orozco García, María Bibiana Muñoz, Manuel Villota Portilla, Martín Ramiro Paredes, Gustavo Adolfo Cruz y Carolina Gómez Vergara, demandan al Conjunto Residencial Aguas Calientes, en orden a que se declare judicialmente la nulidad del acta de Asamblea General de propietarios del 1º de febrero de 2020, mediante la cual se modificaron los coeficientes de propiedad, aduciendo razones que no se subsumen, ni siquiera tangencialmente, en ninguna de las causales taxativas listadas en el artículo 28 de la ley 675 de 2011, reproducida íntegramente en el artículo 33 del Reglamento de Propiedad Horizontal, que contiene la lista cerrada de las únicas hipótesis por las cuales permite modificarlos.

LAS EXCEPCIONES:

La copropiedad convocada enterada en debida forma del proceso que se sigue en su contra, es lo cierto que dentro del término de traslado guardó absoluto silencio, no contestó el escrito rector y como es apenas lógico, no propuso excepciones de ninguna especie.

¹ Modificación introducida por el Decreto Legislativo 806 de 2020, artículo 14, vigente al tiempo de interposición del recurso de apelación frente a la sentencia.

III.- SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El señor juez de instancia inicia historiando el supuesto fáctico que apoya la pretensión, se ocupa de hacer un resumen del trámite impartido y aborda los presupuestos procesales, así como el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación tanto por activa como por pasiva, los cuales encuentra plenamente acreditados.

Renglón seguido aborda el estudio del acta de asamblea general censurada contrastado con los preceptos 28 de la ley 675 de 2001 y el 33 del Reglamento de Propiedad Horizontal, que enumeran los únicos eventos por los cuales el máximo órgano de la copropiedad está habilitada para reformar o modificar los coeficientes de copropiedad.

Como epílogo del cotejo arriba a la única conclusión posible, esto es, declarar la nulidad del acta de asamblea atacada, pues los motivos aducidos y que se tuvieron en cuenta por la Asamblea General para modificar los mentados coeficientes de copropiedad no se atemperan a ninguna a las causales regladas y taxativamente previstas tanto por el orden jurídico como por los estatutos sociales de la copropiedad para dichos menesteres.

Así entonces, accedió a las pretensiones y declaró la nulidad del acta de asamblea general extraordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Aguas Calientes, realizada el 1 de febrero de 2020, y todas las decisiones allí adoptadas, y condenó en costas a la parte vencida.

IV.- RECURSO DE APELACIÓN Y RÉPLICA

Inconforme con la decisión anterior el apoderado del ente moral demandado interpuso recurso de alzada cumpliendo seguidamente con las cargas de exponer sus reparos frente al fallo ante el juez que lo dictó y con la sustentación de los mismos en esta sede, los cuales en lo medular están enfilados, por un lado, a sostener que existió indebida notificación de su prohijada en tanto que al correo electrónico de la copropiedad no llegó ningún noticiamiento para enterarla de la existencia del proceso, como tampoco se le remitió copia de la demanda ni de sus anexos para ejercer su defensa y contradicción, y por el otro, cuestiona que se desatendió la filosofía de la ley 675 de 2001 – *por la cual se expide el régimen de propiedad horizontal* -, en la medida que los coeficientes de copropiedad se determinan en función del área privada construida, de tal manera que si se considera que las casas construidas sobre los lotes que integran la copropiedad con el tiempo fueron modificadas y otras ampliadas, es verdad que se incrementó el área privada de las unidades habitacionales, y en ese orden, los coeficientes de copropiedad deben ajustarse, como así lo decidió el órgano supremo y soberano de la propiedad horizontal en el acta que se fustiga en esta causa.

Con estribo en lo anteriormente expuesto solicita la revocatoria del veredicto de primer grado.

Replicando, los demandantes solicitan la desestimación de los cargos lanzados por el censor, en primer lugar, porque indebida notificación no hubo como se advierte fácilmente del examen de las piezas que conforman el expediente y, que en todo caso, al no alegarse el señalado defecto mediante incidente de nulidad y de manera tempestiva, el mismo debe despacharse de manera adversa, y en segundo lugar, agrega que es paladino que las razones aducidas por la asamblea general de copropietarios para modificar los coeficientes de copropiedad del conjunto residencial no encuentran respaldo en el ordenamiento jurídico ni en los estatutos que regentan la propiedad horizontal. Por las razones precedentes, deprecian la confirmación del motejado fallo.

V. CONSIDERACIONES

1.- Examinados tanto los presupuestos procesales como el aspecto material de la legitimación en la causa activa y pasiva, habremos de decir que ninguna deficiencia acusan, como quiera que la relación jurídica sustancial se encuentra trabada entre los copropietarios disidentes y la correspondiente propiedad horizontal.

2.- De otro lado, aduce la demandada recurrente que no fue notificada en debida forma del auto admisorio ni se le corrió traslado del escrito rector ni de sus anexos, cercenándosele así, a su juicio, la oportunidad de oponerse y resistir las pretensiones, es decir, de ejercer su derecho de defensa y contradicción, pues al correo electrónico de su representada nunca llegó ningún acto de enteramiento con ese propósito, como tampoco existió acuse de recibo.

2.1- En tributo a la concreción se impone relieves que este cargo inicial se revela notoriamente improcedente amén de extemporáneo por aludir a un aspecto adjetivo que eventualmente pudo presentarse en el acontecer procesal, y por tanto no atañe al contenido material ni formal de la sentencia, es decir, no constituye un ataque frontal y directo a los pilares fácticos, probatorios y jurídicos sobre los cuales descansa la determinación motejada y por tanto son situaciones procesales consolidadas que no son pasibles de reabrirse al interior de un recurso de apelación de sentencia en aras de mantener enhiesta la seguridad jurídica y no socavar las bases del acendrado postulado que pregona que las etapas del proceso se desarrollan en forma sucesiva, mediante el agotamiento de ciclos y esclusas que una vez clausuradas no hay lugar a volver a ellas al considerarse estadios procesales cerrados de manera definitiva, en otras palabras: precluidos.

Recuérdese que si la disonancia se contrae a la forma en que el funcionario judicial dio trámite a la actuación (v. g. la ensayada falta de notificación o de traslado del escrito rector y sus anexos), la cuestión en estrictez jurídica deja de ser *in iudicando* para tornarse *in procedendo*, reclamo que entonces ha de encauzarse necesariamente por vía de la nulidad, instrumento jurídico por antonomasia para corregir los errores de procedimiento o de forma denunciados.

En breve, si el motivo de inconformidad pretende anonadar la actuación por circunstancias de tipo ritual y extrínsecas a la providencia que se fustiga, se revela como impropio y ajeno por completo a la técnica procesal que se acuda al recurso de apelación de sentencia para tratar de conjurar la presunta irregularidad o vicio de procedimiento, pues, se tiene por averiguado, que los medios de impugnación, entre ellos, el de apelación de sentencia, tienen como objeto y teleología combatir errores *in iudicando*, entonces, lo jurídico y lo deontológicamente correcto e idóneo es hacer acopio y uso del mecanismo de la nulidad, se repite.

Y es que de acogerse por esta instancia los argumentos lanzados por el inconforme en el recurso de apelación, resultaría lógico que el pronunciamiento *ad quem* se perfilaría como enmendador de las supuestas irregularidades surtidas en la actuación de primer nivel, pero, por obvias razones, no podría discurrirse en torno a lo sustancial de la discusión, habida cuenta que el ataque del alzadista no se dirige frente al veredicto en sí mismo que define de fondo la problemática, sino que arremete contra la senda procesal cursada.

Es lugar común sostener que de conformidad con la estructura, fisonomía y arquitectura del recurso de apelación, que exige consustancialmente el desarrollo de todo un trabajo dialéctico lógico-racional, el escrito destinado a fundamentarlo debe contener una crítica concreta y razonada en relación con los pilares de la sentencia que dicha parte considera equivocadas, señalando asimismo las razones de carácter fáctico, jurídico o probatorio por las cuales ese pronunciamiento materia de impugnación resulta contrario a la ley o a la verdad probatoria, y en ese sentido, para que este silogismo quede completo del modo como es debido, es indispensable que esa crítica guarde adecuada consonancia con lo esencial de la motivación que se pretende descalificar, es decir, que se refiera de manera directa a las bases relevantes y trascendentes en la construcción jurídica sobre las cuales se asienta la sentencia, habida consideración que si la diana o blanco del ataque se hacen a los supuestos que delinea a su mejor conveniencia el recurrente y no los que objetivamente constituyen fundamento nuclear de la providencia, se configura un flagrante defecto técnico por desenfoque que conduce a la desestimación del cargo correspondiente, amén que constituye en línea de principio un valladar para desatar la apelación, ante la ausencia de referente,

es decir, de ataque concreto, preciso y claro a la sentencia reprochada que permita realizar el parangón o contraste entre lo decidido y la glosa para a partir de ello dispensar en segundo grado jurisdiccional lo que en derecho corresponde.

No obstante lo anterior, en orden a dar respuesta a esta inconformidad, y para disipar cualquier duda que pueda abrigar el recurrente, basten las siguientes razones para despacharla desfavorablemente:

Sea lo primero remarcar que no remite a dudas de ningún género que la parte demandada fue notificada en debida y cabal forma de la primera providencia proferida y que abrió la puerta al curso de proceso, pues el heraldo de rigor se dirigió por parte del mandatario judicial de los actores al correo electrónico que ostenta la demandada para estos menesteres, el cual fue entregado efectivamente al destinatario demandado, como así lo hizo constar la empresa de servicio postal autorizada correspondiente.

En efecto, en atención al requerimiento efectuado por el Despacho *a quo* al apoderado de los accionantes mediante auto calendado 2 de agosto de 2021 para que informara las gestiones adelantadas para enterar a la demandada de la existencia del proceso, mediante memorial allegado el 19 de agosto siguiente, aportó las evidencias documentales que dan cuenta que la propiedad horizontal convocada, se notificó conforme a las reglas previstas en el Decreto 806 de 2020 que se encuentra en estrecha armonía con las previsiones legislativas contenidas en los artículos 291 y 292 del CGP, es decir, por correo electrónico.

Así pues, acorde con el “*acta de envío y entrega de correo electrónico*”, signada con el ID mensaje Nro. 168993, expedida por la empresa de mensajería e-entrega, consta el enteramiento efectivo a la demandada el 17 de agosto de 2021, con la envío exitoso al demandado Conjunto Residencial Aguas Calientes al correo electrónico: condominioaguascalientes@gmail.com, el cual, valga señalar, es el mismo que fue informado por la demandada en el trámite de esta actuación, por lo que no existe duda alguna que corresponde al buzón de mensajería electrónica utilizado por la demandada para recibir notificaciones judiciales.

De esta manera, resulta palmario para la Sala, a despecho de lo alegado por el extremo recurrente, que indebida notificación no hubo, de modo opuesto, el demandado fue debidamente enterado de la primera providencia proferida en proceso, por la cual se le dio a conocer que los aquí actores estaban enfilando la acción civil de impugnación de acta de asamblea, informándole igualmente el juzgado cognoscente, la radicación del proceso, en fin, de la existencia y singularización de esta causa para que ejerciera su derecho de defensa y contradicción tempestivamente, si a bien lo consideraba.

En ese orden de ideas, no puede ser de recibo el planteamiento de inconformidad blandido por el censor en el sentido que existió indebida notificación por cuanto no se le corrió traslado del escrito de demanda y sus anexos, pues es lo cierto que frente al precursor recaía la carga de hacerse a los mismos, ya sea solicitándolos por medio de los canales virtuales a la secretaría del Despacho en los términos del artículo 91 del CGP, o en el mejor de los casos, a su contraparte por los mismos medios, pues en los tiempos que corren dicha actuación se realiza mediante la interacción remota de los ciudadanos con los jueces, incluso entre las mismas partes en virtud de los principios de colaboración, lealtad y economía procesales, no obstante, ni lo uno ni lo otro hizo el extremo demandado, abandonándose a su suerte, pues los términos para que ejerciera su derecho de defensa, una vez enterado el auto admisorio debidamente, seguían corriendo por ministerio legal, al no concurrir causal de suspensión o interrupción alguna.

Así, brota paladino la posición inerte y la abulia en la que incurrió la demandada, pues a sabiendas de que se estaba adelantando un proceso judicial en su contra, ninguna conducta adoptó en aras de hacerse al escrito rector y sus anexos; así, deviene fulgurante que el alzadista pierde el norte de su actuación, pues en lugar de ceñirse a los claros y perentorios términos señalados en el canon 91 del CGP, que en lo medular y en lo que interesa a este objeto, preceptúa que el demandado una vez enterado del auto admisorio mediante aviso, ***“podrá solicitar en la secretaría que se le suministre la reproducción de la demanda y de sus anexos dentro de los tres (3) días siguientes, vencidos los cuales comenzarán a correr el término de ejecutoria y de traslado de la demanda”***, sin embargo, permaneció silente e inerte, por lo cual su desidia no puede recibir la protección que ahora espera.

En este sentido, emerge forzoso concluir que los efectos procesales adversos de los que se duele el alzadista obedecen exclusivamente a su incuria, quien se sustrajo voluntaria y deliberadamente de hacerse al escrito introductorio y sus anexos en la forma y términos previstos en el orden legal adjetivo, debiendo por ello que soportar las consecuencias de carácter procesal que dicha omisión acarrea, pues es diamantino que no existían barreras u obstáculos insalvables para obtener el libelo de la demanda y los anexos y con ello ejercer así el derecho de contradicción, atemperándose a los términos legales, que no hizo, pasó por alto, como quedó suficientemente decantado en líneas pretéritas.

En conclusión, el argumento izado por el impugnante se encuentra destituido de todo soporte fáctico y jurídico para su buen suceso; por consiguiente, no se estructura el vicio de procedimiento denunciado, al paso que no concurre ninguno otro con la entidad de enervar la actuación cumplida, lo que habilita a la Sala proferir decisión meritoria en esta instancia.

3.- Superado este escollo, el problema jurídico sometido a escrutinio de la Sala estriba en determinar si es verdad que la asamblea general extraordinaria de copropietarios del conjunto residencial demandado, celebrada el 1º de febrero de 2021, acusa algún defecto formal o de fondo que torne nulas las decisiones allí adoptadas, como lo coligió el sentenciador de instancia, o si de opuesto modo, le asiste razón al alzadista quien alega que dichas decisiones encuentran respaldo tanto en la ley como en los estatutos sociales, y en ese sentido, deben denegarse las pretensiones.

4.- No escapa a la realidad jurídica que el proceso de impugnación de actas de asamblea es un juicio en el que únicamente puede disputarse y definirse si la decisión censurada se ajusta o no a las prescripciones legales o a los estatutos y por tanto si ellas son ineficaces o nulas.

De ahí entonces que el juzgador ejerce un simple control de legalidad de las decisiones tomadas por las asambleas, en la medida que las enfrenta a la constitución, la ley y los estatutos sociales, para determinar si aquellas están en consonancia y simetría con aquella pirámide normativa.

El ordenamiento jurídico patrio hace residir el concepto de impugnación en la circunstancia de que el acto o decisión adoptada sea violatorio de la ley o de los estatutos. Esta violación puede soportarse en aspectos de forma o de fondo, bien sea por transgresión en la convocatoria o afectación del requisito de publicidad o por inobservar las mayorías requeridas, por ocuparse de temas que le estaban vedados, o por adoptarse decisiones en abierta transgresión de alguna norma legal o del reglamento de copropiedad como norma rectora de la propiedad cubica. Dichas previsiones atienden a estructurar los requisitos de validez, eficacia y oponibilidad de las decisiones que se adopten por el máximo órgano social o asamblea de personas jurídicas.

5.- Descendiendo al caso que hoy convoca la atención de la Sala, alega el censor, que contrario a lo considerado por el juzgador de instancia, es lo cierto que el acta de asamblea atacada, lo que tan solo hizo, fue tener en cuenta básicamente, que las casas construidas sobre los lotes que conforman la copropiedad con el tiempo fueron modificadas y ampliadas, que por ello, la mayoría de las unidades inmobiliarias que conforman el conjunto residencial, acogiéndose a una licencia de saneamiento, tramitaron y obtuvieron licencias de reconocimiento que les permitió legalizar las mayores áreas construidas, y en ese orden, los coeficientes de copropiedad deben ajustarse a la realidad material, como en efecto hizo la asamblea general de copropietarios en la decisión confutada, en tanto que con soporte en ello, se calculan las expensas comunes que tienen que sufragar los propietarios para la conservación y mantenimiento de los bienes comunes y mantener en buen y correcto estado la propiedad horizontal como así lo regenta perentoriamente la ley 675 de 2001.

5.1.- Pues bien, tratándose de modificación de los coeficientes de copropiedad, el canon 28 de la ley 675 de 2001, disciplina que: *“La 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, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, 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. 2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad”*.

La normatividad precedente se encuentra en estrecha conexidad con el artículo 33 del Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto residencial demandado, protocolizado mediante instrumento escriturario Nro. 3265 del 17 de noviembre de 2009 de la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Cali, que reproduce sin agregados ni paliativos las citadas causales o eventos en que legalmente está habilitada la Asamblea General para modificar los coeficientes de copropiedad del conjunto residencial.

De tal manera que, escrutada el acta de asamblea censurada, esto es, la del 1º de febrero de 2020, bien se ve, por un lado, que se adoptó con la mayoría de votos requerida, en tanto que fue votada favorablemente por un número de propietarios que representa el 84,12% de los coeficientes de copropiedad, y por el otro, que las razones esgrimidas para modificar los coeficientes de copropiedad no se enmarcan ni se amoldan ni acudiéndose a las interpretaciones más benévolas a ninguna de las hipótesis o causales taxativamente contempladas en el citado precepto 28 de la ley 675 de 2001 ni en las previstas en el artículo 33 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

De la lectura desapasionada de la susodicha acta, es claro para la Sala que las razones que impulsaron a los copropietarios para reformar el reglamento de propiedad horizontal, en lo que atañe a la modificación de los coeficientes de copropiedad, descansan en supuestos que no se adecuan a ninguna de las causales legales ni reglamentarias consagradas en los estatutos para reformar o modificar los coeficientes de copropiedad, pues el solo hecho que distintos propietarios que integran el conjunto residencial hayan realizado ampliaciones o mejoras a su propiedad privada, no es soporte suficiente para reformar el reglamento de propiedad horizontal en lo que concierne a los coeficientes de copropiedad.

El artículo 28 de la ley 675 de 2001, como el 33 del estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios y moradores del conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, son lapidarios, amén de perentorios en enlistar y enumerar las causales cerradas (*números clausus*), que habilitan al máximo órgano de la copropiedad para modificar los coeficientes de copropiedad.

El incremento del área de construcción de las unidades privadas, en virtud de la ejecución de construcciones adicionales al diseño original, no integra ni hace parte de la antedicha lista taxativa, que por demás son de interpretación restrictiva, pues se repite, las remodelaciones se ejecutaron dentro de los mismos lotes privados, sin incluir o desafectar bienes sociales o agregando nuevos bienes privados.

En este sentido, mal hizo la Asamblea General al arrogarse una competencia de la que carecía al adoptar la decisión confutada en la forma como lo hizo, esto es, sin contar con respaldo legal alguno, sin estar autorizado o precedido de norma jurídica que la acompañe y autorice para actuar de la manera como obró.

Corolario, con apropiada sindéresis concluyó el *a-quo* que la motejada decisión de asamblea se encuentra destituida de todo soporte fáctico y jurídico, quebranta normas de abolengo tanto legal como reglamentario de la copropiedad, premisas de las que comulga plenamente este Colegiado y de contera condena al fracaso el recurso vertical elevado.

Así las cosas, como las sólidas y acertadas razones brindadas en el fallo de instancia no han podido ser demolidas se impone su confirmación con la consecuente condenación en costas contra el extremo pasivo en conformidad con el numeral 3º del artículo 365 del CGP.

En mérito de lo expuesto, esta Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

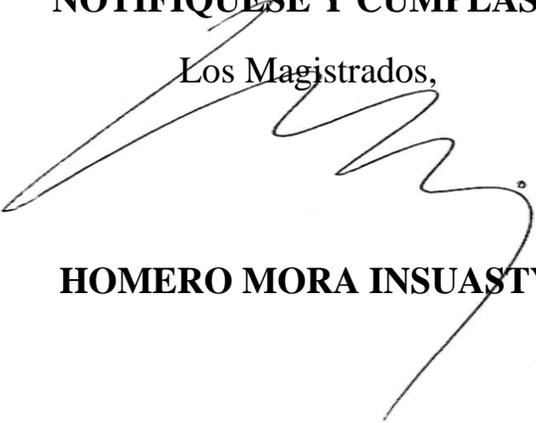
PRIMERO: Confirmar la sentencia apelada.

SEGUNDO: Condenar en costas de esta instancia al recurrente y a favor de los actores. Inclúyase en la liquidación la suma de \$2.000.000 por concepto de agencias en derecho.

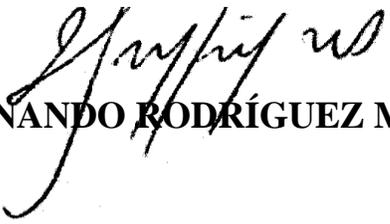
TERCERO: Devolver el expediente digital a la oficina de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados,



HOMERO MORA INSUASTY



HERNANDO RODRÍGUEZ MESA



CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ