

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL DE DECISIÓN.**

*Santiago de Cali, veintisiete de febrero de dos mil veintitrés.
Magistrado Ponente: Dr. CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA.
Radicación No 010-2022-00108-01
Aprobado en Acta No.*

Decídese a continuación el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante, en contra de la sentencia anticipada calendada el 24 de agosto de 2.022, proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, mediante la cual se negó las pretensiones de la demanda, dentro del proceso de impugnación de actas de asamblea, promovido por Sandra Muñoz Burbano contra el Centro Comercial el Limonar P. H.

I. ANTECEDENTES.

1. *Pretende la parte demandante que se declare la nulidad de la decisión aprobada en asamblea general ordinaria de propietarios del Centro Comercial El Limonar P.H, en el numeral 8° de acta del 12 de marzo de 2.022, porque en los estatutos de la copropiedad no se expresa de forma clara y precisa los criterios de ponderación objetivos para la determinación de los coeficientes de propiedad, de conformidad al artículo 27 de la Ley 675 de 2.001.*

En consecuencia, se ordene a la demandada realizar una nueva asamblea general de propietarios, para aprobar "el presupuesto" y su distribución, de acuerdo a "las áreas actuales de las unidades privadas, la naturaleza mixta de la copropiedad y el artículo 27 de la Ley 675 de 2.001".

2. *En sustento de sus súplicas, la actora relató que es propietaria del apartamento 402, parqueadero 52 y 76 -identificados con los folios de matrícula Nos. 370-426351, 370-426273 y 370-426297, respectivamente-, ubicados en la calle 13, No.68-26, Centro Comercial El Limonar P.H de la ciudad de Cali, copropiedad de naturaleza mixta por tener inmuebles con destinación para vivienda y comercio.*

Así mismo, que el reglamento de propiedad horizontal de dicha copropiedad no cumple con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 675 de 2.001, porque no contiene "de forma clara y precisa los criterios objetivos de ponderación para la determinación de los coeficientes" de propiedad, pasando por alto también que las unidades privadas han tenido modificaciones que traen como consecuencia el cambio de área, lo que hace que se altere el coeficiente.

No obstante, comenta que en asamblea general ordinaria de propietarios, mediante acta del día 12 de marzo de 2.022 "se aprobó el presupuesto para el periodo 2.022 – 2.023 en el que se estableció el incremento del 10.5% de la cuota de administración", indicándose además que "la distribución de los gastos presupuestados se haría de conformidad a lo establecido en la ley 675 de 2.001 y al artículo 16 del reglamento de propiedad horizontal".

De este modo explica que con la aprobación y distribución del presupuesto con base en los coeficientes que no se ajustan la legislación vigente, se causó "un aumento desproporcional y absurdo en la cuota de administración",

poniendo de ejemplo que, para el caso del apartamento 402, pasó de \$322.000,00 a \$1.225.000,00.

Finaliza diciendo que, si bien es obligación de los copropietarios pagar las cuotas de administración, también tienen derecho a "exigir que el presupuesto y su distribución se ajusten a los preceptos legales" de acuerdo a los criterios de ponderación objetivos y el porcentaje de coeficiente y "la realidad del área que en la actualidad tienen las unidades privadas".

3. *Trabada de forma regular la litis, compareció al proceso el Centro Comercial El Limonar P.H., por medio de apoderado judicial, quien propuso excepciones de mérito que denominó: "inexistencia de causal para impugnación"; "falta de legitimidad en la causa"; "objeto de la demanda diferente al proceso de impugnación".*

4. *El juez de instancia profirió decisión negando las pretensiones de la demanda, en razón a que la demanda se dirigió contra el reglamento de propiedad horizontal, porque no expresaba de manera "clara y precisa los criterios de ponderación objetivos para la determinación de los coeficientes de los bienes privados como lo ordena el artículo 27 de la Ley 675 de 2.001", pero no se mostró inconformidad frente a que la cuota de administración que fue fijada y aprobada mediante el acta impugnada, no se calculó con el porcentaje de coeficiente que establece el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 13°.*

Entonces, manifestó que "la estimación del coeficiente que le fue asignada a cada unidad privada lo fue teniendo en cuenta el área privada, localización y la utilización de los bienes comunes" y demás factores (art. 13 del decreto reglamentario 1365 de 1.986 y el art. 13 del reglamento de P.H.) y que no se probó conforme lo dispone el artículo 167 del C.G.P. "que la suma fijada y aprobada no corresponde al coeficiente que le fue asignado por el propietario inicial y al que se acogió al adquirir los inmuebles o unidades privadas que hacen parte del CENTRO COMERCIAL "EL LIMONAR" PROPIEDAD HORIZONTAL".

5. *En contra de la decisión del a-quo, el apoderado de la parte demandante formuló como reparos los siguientes:*

5.1. *Que el fallo recurrido vulnera el principio de legalidad, al no haberse analizado el artículo 86 de la Ley 675 de 2.001 que le ordenó a los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes creados bajo las leyes 182 de 1.948, 16 de 1.985 y 428 de 1.998, modificar sus reglamentos y que de no hacerlo se entendía incorporada la nueva normatividad en los reglamentos internos, por ende que "las decisiones que se tomen en contrario" resultan "ineficaces"; de esta manera que la cuota de administración fijada a través de acta de 12 de marzo de 2.022, "no se ajusta a los parámetros del artículo 27 de la Ley 675 de 2.001".*

5.2. *Que no está de acuerdo con la afirmación del juez de primer grado cuando dice que la parte actora no se encargó de probar "que la suma fijada y aprobada no corresponde al coeficiente que le fue asignado por el propietario inicial" según el reglamento de propiedades horizontal.*

5.3. *Que la sentencia de primera instancia no guarda congruencia con relación a la declaratoria de prosperidad de las excepciones de "Inexistencia de causal para impugnación" y "Objeto de la demanda diferente al proceso de impugnación".*

6. *En segunda instancia, al momento de sustentar sus reparos concretos, el apoderado judicial apelante manifestó lo siguiente:*

6.1. *Frente al primer reparo, insistió que el a quo no analizó el artículo 86 de la Ley 675 de 2.001, ni "la figura sustantiva de la ineficacia de las decisiones que se adoptan en una Asamblea General de Propietarios cuando no se ajustan a la Ley 675 de 2.001", y menos aún que la ley en mención es una norma de orden público, citando una jurisprudencia de la H. Corte Constitucional acerca del principio de legalidad (Sentencia T-433 del 2.002).*

Que el artículo 86 ibidem, establece claramente que "los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998" debían modificar sus reglamentos en el término de "un (1) año, prorrogable por seis (6) meses más", y que de no hacerlo se entendía incorporada la ley 675 de 2.001, por esos motivos, los derechos que trae la misma, "fueron adquiridos por todas las personas que habiten en una copropiedad y son de obligatorio cumplimiento".

Por otra parte, que la elaboración del presupuesto y determinación de la cuota de administración al interior de una copropiedad de naturaleza mixta, debe realizarse en atención a lo dispuesto en la ley 675 de 2.001 (art.27), mas no con el decreto reglamentario 1365 de 1.986, ni el artículo 13 del Reglamento de propiedad horizontal como lo hizo el juez de primer grado.

Igualmente, precisa que no solo se discute los estatutos de la copropiedad, sino que "la decisión por medio de la cual se adoptó la cuota de administración no surte efectos jurídicos porque se materializó con base en un decreto reglamentario derogado y un reglamento que no cumple las directrices del artículo 27 de la Ley 675 de 2.001".

Que al haber fallado con base en una norma derogada el a quo incurrió en un defecto sustantivo o material, trayendo a colación las sentencias de la Corte Constitucional SU-649 de 2017 y SU-453 de 2019.

Manifiesta que el a quo olvidó que el inciso 2º del artículo 86 de la Ley 675 de 2.001, determina que las decisiones que se adopten contrarias a la Ley son ineficaces, y que "la decisión por medio de la cual se adoptó la distribución y determinación de las expensas comunes en el Centro Comercial El Limonar – copropiedad mixta – no produce efectos jurídicos porque el reglamento actual" va en contravía de lo previsto en el artículo 27 de la Ley 675 de 2.001, "lo que trae como consecuencia la ineficacia de la decisión".

Advierte que el reglamento no cumple con la ley 675 de 2.001 por no tener los criterios de ponderación objetivos, claros y precisos, pero además respecto del inmueble 404 -del que no es propietaria la demandante-, dice que no tiene definido un porcentaje de coeficiente y eso trae consigo "la nulidad de la cuota de administración adoptada con un aumento excesivo".

Que no se puede afirmar que al momento de adquirir los bienes de su propiedad la actora "quedó atada a un reglamento de propiedad horizontal ineficaz que no se ajusta al artículo 27 y 86 de la Ley 675 de 2.001".

Adicionalmente, que los artículos de la Ley 675 de 2.001 "son imperativos" y es una norma de orden público, citando la Sentencia C-800/05 de la Corte Constitucional, para decir, que las "órdenes y requisitos que contempla la Ley no pueden ser obviados ni sobrentendidos por los órganos de dirección y administración, ni siquiera con la votación mayoritaria de quienes integren la Asamblea General" (parágrafo 1º, art. 5, ib).

Finalmente, que las disposiciones del actual reglamento de la copropiedad que regulan las expensas comunes y determinación de coeficientes al no ajustarse a lo dispuesto en la ley 675 de la que se viene hablando, "se entienden no escritas".

6.2. *En cuanto al segundo reparo, refiere que no está en discusión "si la cuota de administración corresponde o no corresponde al coeficiente vigente en el reglamento", sino que lo que se fijó con base en el reglamento de propiedad horizontal para la expensa común, que nos se encuentra ajustado a la Ley 675 de 2.001 (art.27).*

6.3. *En lo que corresponde al tercer reparo, considera que la afirmación del a quo de que "la parte demandante debía demostrar que la cuota de administración no se ajusta al coeficiente actual vigente en el reglamento, mientras que la parte pasiva alegaba que la decisión no vulneró el Reglamento", pero lo que no se puede pasar por alto es que "el litigio confronta la vulneración de la ley por adoptarse una decisión con base en un decreto reglamentario derogado y un reglamento que fue [desplazado] por el artículo 86 de la Ley 675 de 2.001".*

Que los copropietarios del Centro Comercial El Limonar P.H., tienen derecho a exigir "que el presupuesto y su distribución se ajusten a los preceptos legales", (art.27 ib) y "no con base en el artículo 13 del actual reglamento", sin que comparta el hecho de que la negativa de las pretensiones se fundamente en que los estatutos de la copropiedad "no se elaboraron conforme la legislación actual que rige la propiedad horizontal", obviando que la Ley 675 de 2.001 se incorporó pese a que "los órganos competentes no realizarán los ajustes y reformas pertinentes".

II. CONSIDERACIONES.

III.

1. *Se encuentra satisfechos los presupuestos procesales y no advierte causal de nulidad que invalide lo actuado.*

2. *También se encuentran acreditadas la legitimación en la causa tanto activa como pasiva, porque, como consta en los folios de matrícula Nos. 370-426351, 370-426273 y 370-426297 (dto.003Anexos.pdf, págs.247-262), la parte demandante como propietaria de los inmuebles -apartamento 402, parqueadero 52 y 76- sometidos al régimen de propiedad horizontal, está legitimada para impugnar la decisión No.8, contenida en el acta de la asamblea general de propietarios fechada el 12 de marzo de 2.022 (art.49 de la ley 675 de 2001), y la*

copropiedad Centro Comercial el Limonar P. H. es la llamada a resistir las pretensiones.

3. *De manera preliminar se debe precisar, que la competencia de esta Sala se circunscribe a los reparos concretos formulados por la parte recurrente, por lo cual debe entenderse que los demás son puntos que escapan a la competencia de esta Corporación, según lo dispuesto en el inciso 1° del artículo 328 C. G. P. procederá al examen de los aspectos objetivos de inconformidad.*

En este punto, debemos recordar que el legislador limitó el estudio del recurso de apelación, a los reparos concretos que formule la parte apelante ante el juez de primera instancia, y sobre los cuales debe versar la sustentación del medio impugnativo en esta instancia, sin que sea posible que el superior sobrepase estos precisos contornos, por lo cual esta sala no efectuará pronunciamiento alguno en cuanto a señalamientos que no se encuentren dentro de la mencionada órbita.

En este sentido, es del caso, señalar lo expuesto por la Corte Suprema de Justicia, en reciente jurisprudencia:

"...el legislador introdujo una modificación significativa, aunque para un sector de la doctrina muy restrictiva e indeseada, respecto del alcance del recurso de apelación, al consagrar el régimen denominado "pretensión impugnativa", el cual, como pasa de verse, consiste en que el recurrente deberá indicar, al momento de interponer el aludido medio de impugnación, cuales son los motivos concretos por los cuales lo formula, los mismos que sirven de marco de referencia al superior para revisar la decisión del inferior, es decir, que con ellos se fijan los límites de su competencia..." (C.S.J. 5 de julio de 2017, STC9587-2017, M.P. Álvaro Fernando García Restrepo).

4. *Sea lo primero advertir que el proceso de impugnación de actas de asambleas de copropietarios (art.382 del C.G.P) es un trámite en el que, exclusivamente, debe definirse si la decisión censurada se ajusta o no a las prescripciones legales o a los estatutos de la copropiedad y, por tanto, si ella es ineficaz o nula, conforme a lo dispone el artículo 49 de la ley 675 de 2001.*

En litigios como el que ahora ocupa la atención de la Sala, el juez únicamente ejerce un control de legalidad de las determinaciones de la asamblea general de copropietarios "cuando no se ajusten a las prescripciones legales" contenidas en los artículos 37 a 46 de la ley 675 de 2001, o "al reglamento de la propiedad horizontal" (art. 49, ley 675 de 2001), sin que el fallador, por esta específica vía procesal y en el marco de una pretensión planteada con ese propósito, pueda extender o ampliar su competencia.

4.1. *Ahora bien, la ley 675 de 2001 que unificó el régimen de propiedad horizontal, en lo relativo al régimen de transición precisó que, "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" (art.86) .*

Contemplando que una vez transcurrido dicho término sin haberse realizado las respectivas modificaciones en el reglamento interno de copropiedad, "se entenderán incorporadas" las disposiciones de la ley 675 de 2001 y que "las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces" (art.86).

*Así entonces, dentro del estudio de constitucionalidad del precitado artículo 86, la Corte Constitucional en Sentencia C-488 de 2002 -reiterada en Sentencia T-972 de 2008-, consideró que si bien la regla de transición consistía en que caso de que los regímenes de copropiedad no acondicionaran en el tiempo estipulado los reglamentos de P.H. de acuerdo a la nueva legislación (ley 675/2001), se entendían por incorporadas sus normas, lo cierto es que esta disposición **solo opera para las normas de orden público**, y no de toda la ley 675 de 2001, cuando dijo:*

***"(...) quienes el 4 de agosto de 2001 habían accedido a una solución habitacional o de propiedad comercial, con arreglo a las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, no pueden verse avocados de manera automática a enfrentar una nueva realidad legal para ejercer las facultades que adquirieron, ni tienen que soportar cargas que las leyes en cita no previeron.** (...) No obstante, tal como lo prevé el artículo constitucional en cita, todos los derechos patrimoniales, incluyendo aquellos que recaen sobre los bienes privados, o que permiten la tenencia de unidades independientes de uso residencial y comercial, en cuanto funciones sociales que implican obligaciones, deben ceder ante intereses claros, y concretos de mayor jerarquía constitucional.*

*De suerte que la expresión "[t]ranscurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas" contenida en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley 675 de 2001 será declarada exequible, **en el entendido que esta disposición se aplica exclusivamente a las normas de orden público contenidas en esta ley.** (...) " por ende que "se habrá de establecer –por esta Corporación cuando así le corresponda **y por los jueces de la República en ejercicio de su facultad constitucional de administrar justicia- cuales de las disposiciones de la Ley 675 de 2001 rigen en los sistemas de copropiedad vigentes, aunque las asambleas y copropietarios no convengan en incorporarlas a sus reglamentos,** (...)Y, también se deberá establecer, cuáles de éstas facultades deben ceder ante intereses de mayor entidad ... porque los intereses privados deben ceder ante el interés público o social.*

(...) los edificios y conjuntos que el 4º de agosto de 2001 habían sido constituidos como propiedad horizontal mediante el registro de la escritura pública, contentiva del reglamento de copropiedad y de los documentos a que hacen referencia los artículos 4º y 6º del Decreto 1365 de 1986, seguirán rigiéndose por la misma normatividad, salvo que sus copropietarios, en sujeción a sus reglamentos de copropiedad, convengan en regirse por las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y, para el efecto, haciendo uso de su poder de determinación modifiquen sus estatutos. (...)" (reiterada en sentencia T-972/08).

4.2. *En ese orden, la ley de propiedad horizontal, define que dependiendo de la destinación de las unidades independientes, los edificios y conjuntos pueden ser de uso residencial, comercial o mixto (art.3), estableciendo diversas reglas para cada uno de ellos.*

La misma ley establece que, los dueños de las unidades privadas de un "edificio o conjunto" sometido a propiedad horizontal deben contribuir al financiamiento de las expensas comunes a través de la cancelación de cuotas

ordinarias y extraordinarias de administración de forma proporcional **al coeficiente** de propiedad de cada inmueble (capítulo VIII).

En lo relativo a cómo se debe calcular el coeficiente **de copropiedad en los conjuntos de uso mixto** -como el que nos ocupa- el artículo 27 ibidem -objeto de controversia por la parte apelante- precisa que será "de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad", advirtiendo que el valor inicial "no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular".

5. Bajo estas premisas, una vez revisadas las pruebas documentales allegadas al plenario emerge lo siguiente:

5.1. Se encuentra probado que la demandante es propietaria del apartamento 402, parqueadero 52 y 76 -identificados con los folios de matrícula Nos. 370-426351, 370-426273 y 370-426297, respectivamente-, los cuales conforman parte de las unidades privadas del Centro Comercial El Limonar P.H (art.11, Reglamento de propiedad Horizontal. Dto.003. Exp. Digital, págs.33,45,97).

Se acreditó también, que la copropiedad demandada es de naturaleza mixta (vivienda y comercio), y que se sometió a régimen de propiedad horizontal mediante E.P. 1.187 de 17 de marzo de 1.993 -reformada por E.P. 900 de 21 de febrero de 1.994-, creado su reglamento bajo las leyes 182 de 1.948 y 16 de 1985, reglamentadas por el decreto 1365 de 1.986, hoy derogadas (Dto.003. Exp. Digital, págs.4 y 132).

Del reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial El Limonar P.H., se evidencia, en su artículo 13, que para determinar el coeficiente o porcentaje de participación de las unidades privadas, **"se ha asignado a cada unidad privada un valor inicial, considerando su área privada, su localización, la utilización de los bienes comunes y todos los factores que puedan incidir en el valor de la unidad"**, y que el valor inicial que no guarda relación con el valor comercial del inmueble, asignando los valores de coeficiente para los inmuebles objeto de estudio así:

UNIDAD PRIVADA	VALOR INICIAL (\$)	COEFICIENTE %
GARAJE 52	495.000.00	0.179
GARAJE 76	495.000.00	0.179
APARTAMENTO 402	11.361.000.00	4.100

A su vez, en el artículo 16 del mismo reglamento, se estableció que "cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes", **de acuerdo al coeficiente o porcentaje anterior** (Dto.003. Exp. Digital, págs.103-109).

5.2. En lo que corresponde al acta de asamblea general ordinaria fechada el 12 de marzo de 2022, en su numeral 8, objeto de estudio, quedó constancia que se decidió acerca de la "Consideración y aprobación del proyecto de

Presupuesto de gastos para el año 2022" y la "Fijación de las expensas de administración del año 2022", lo siguiente:

*"(...) El Presupuesto de gastos para el año 2022 fue enviado por correo electrónico con antelación para la revisión de los propietarios, contempla los gastos requeridos por ley y los gastos de mantenimientos del edificio. Se solicita a la Administración hacer un análisis de consumo de agua de los inmuebles. Con un quorum de 68.739% se aprueba el presupuesto de gastos para el año 2022, que establece un incremento de los ingresos de 10.5% con respecto a los ingresos del año 2021. Se aclara a los asistentes que la distribución de **los gastos presupuestados se hará acorde a lo establecido en la ley 675 de 2001 y al artículo 16 del reglamento de propiedad horizontal el cual establece hacerlo de acuerdo a los coeficientes establecidos.**"*

De lo anterior se puede establecer, que en concordancia con el escrito de demanda (hechos 4-10) y el recurso de apelación, la inconformidad de la parte demandante no va dirigida en contra del presupuesto fijado para el año de 2022, ni tampoco frente al incremento del 10.5%, sino solo frente a los coeficientes de propiedad que sirvieron de base para determinar las cuotas de administración del año 2022.

*En cuanto a los coeficientes aplicados según los anexos de la referida acta, se probó por medio de la tabla de "DISTRIBUCION DE GASTOS POR COEFICIENTE" que al apartamento 402 de propiedad de la demandante, le correspondió un coeficiente del **"4,458%"**, porcentaje que se deduce, fue calculado por la suma de coeficientes del apartamento 402 de **4.100%**, más los garajes 52 y 76 con **0.179 % cada uno** (porcentajes del reglamento de propiedad horizontal contenido en la E.P. 1.187 de 17 de marzo de 1.993, adicionada mediante E.P. 900 de 21 de febrero de 1.994).*

*En el mismo documento, una vez definido el coeficiente se indica que el valor de la cuota de administración de 2022, denominado "VALOR CUOTA MES" que debía pagar la demandante era de **\$"1.225.038,19"** (dto.003. Exp. Tribunal, pág.243).*

*Lo anterior se ve reflejado en la "Cuenta de cobro del mes de abril de 2.022" allegada al plenario por la parte actora, expedida luego de celebrada la asamblea general ordinaria fechada el 12 de marzo de 2022, donde consta que los "cargos" de abril de 2022, son de **\$"1.225.000"**, a diferencia de la "Cuenta de cobro del mes de diciembre de 2.021", que era solo por la suma de **\$322.000** (dto.003. Exp. Tribunal, pág.245 y 246).*

5.3. *Por otra parte, no se demostró que se haya realizado una reforma al reglamento de propiedad horizontal del de los coeficientes de los inmuebles del Centro Comercial El Limonar P.H, con ocasión de la ley 675 de 2001, ni una reforma de los coeficientes por modificación del área de las unidades privadas.*

6. *Precisado lo anterior, se advierte desde ya que ninguno de los argumentos de la quejosa se abrirá paso, dados los siguientes motivos:*

6.1. En cuanto al primer reparo, consistente en que: (i) el fallo de primera instancia vulnera el principio de legalidad, al no haberse analizado el artículo

86 de la ley 675 de 2.001; (ii) que la cuota de administración fijada a través de acta de 12 de marzo de 2.022, no se realizó a las voces del artículo 27 *ibidem*, norma que al ser de orden público se entiende incorporada al reglamento de propiedad horizontal pese a no haber sido actualizado; (iii) que el estatuto de la copropiedad no tiene los criterios de ponderación objetivos, claros y precisos para determinar los coeficientes de cada unidad privada (art.27), y que incluso el inmueble 404 -del que no es propietaria la demandante-, no tiene definido un porcentaje de coeficiente; (iv) que el juez de primer grado no debía aplicar el derogado decreto reglamentario 1365 de 1986, ni el artículo 13 del reglamento de propiedad horizontal.

(v) Además de que la decisión que fijó la cuota de administración se torna ineficaz ya que "no surte efectos jurídicos" porque se materializó con un decreto reglamentario derogado y un reglamento que no contiene lo señalado en el artículo 27 de la Ley 675 de 2.001; (vi) que no se puede afirmar como lo hizo el a quo, que al momento de adquirir los bienes de su propiedad la actora "quedó atada a un reglamento de propiedad horizontal ineficaz"; y que (vii) el estatuto de la copropiedad contiene unas reglas en cuanto a los coeficientes que "se entienden no escritas" al no ajustarse a lo dispuesto en la ley 675 de 2001.

En efecto, en la actualidad resulta aplicable la ley 675 de 2.001, la cual unificó el régimen de propiedad horizontal, sin embargo, como bien afirma la parte actora el reglamento de propiedad horizontal del centro comercial demandado fue creado en vigencia de las leyes derogadas 182 de 1.948 y 16 de 1985, reglamentadas por el también derogado decreto 1365 de 1.986, sin que se haya probado dentro del proceso que se haya realizado alguna modificación con ocasión de la ley hoy vigente.

Por otra parte, no es cierto como lo quiere hacer ver la parte apelante que la totalidad de la ley 675 de 2.001, es una norma de orden público, porque de acuerdo a la Sentencia C-488 de 2002 de la Corte Constitucional -citada en el acápite 4.1.- a través de la cual se estudió la constitucionalidad del artículo 86 *ibidem*, se llegó a la conclusión de que no todas las normas contenidas en la referida ley, eran de orden público, y que las que no tenían ese raigambre, podían ser o no implementadas en los reglamentos de propiedad horizontal, de acuerdo a su voluntad privada.

En ese sentido, la referida jurisprudencia -Sentencia C-488 de 2002- también indica que el juez deberá estudiar para cada caso en particular si la ley 675 de 2001 se entiende incorporada al reglamento de propiedad horizontal o no. Bajo ese entendido, considera la parte demandante que el artículo 27 que habla acerca de los coeficientes de copropiedad de uso mixto y que precisa también que en los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para determinar los coeficientes, es una norma de orden público, apreciación que esta Sala NO comparte por las siguientes razones:

Primeramente, es preciso anotar que el orden público debe entenderse como "un conjunto de normas jurídicas que el Estado considera de cumplimiento ineludible, y de cuyos márgenes no puede escapar ni la conducta de los órganos del Estado, ni la de los particulares" (CSJ SC Sentencia de 27 de sept. 2022, M.P., Luis Alonso Rico Puerta);

A manera de ejemplo, es prudente traer un asunto donde se habla de una norma imperativa o de orden público, esto es, el artículo 45 de la ley de propiedad horizontal, que corresponde al quorum y las mayorías, donde la ley fija un **quórum mínimo**, entonces, se dice que en el reglamento de p.h. podrá exigir un número superior, mas **no inferior**, por eso, se entiende que la norma tiene un carácter imperativo o de orden público, ya que no existe la posibilidad de que los copropietarios dispongan lo contrario en su reglamento. Igualmente, en el mismo artículo se fijó un **límite superior** al quórum decisorio, el cual también resulta imperativo, lo que quiere decir que aun si en el reglamento no se reformara dicho aspecto como lo ordena la norma resulta plenamente aplicable, porque la Ley 675 de 2001 modifica automáticamente dicho reglamento (ver C.C. Sentencia C-738-2002).

En lo que corresponde la irretroactividad de la ley, cabe mencionar otro proceso donde se debatía la solidaridad señalada en el artículo 29 del Régimen de Propiedad Horizontal, entre el propietario anterior y el nuevo propietario, en esa ocasión se precisó, que si bien la Ley 675 de 2001 consagró la solidaridad para el pago de las expensas comunes de una copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal, esa solidaridad no indica que pueda aplicarse de manera retroactiva, porque por regla general la ley rige los actos que se produzcan después de su vigencia, por eso las leyes al no tener efectos retroactivos, "no pueden influir sobre actos anteriores a su vigencia, ni sobre derechos precedentemente adquiridos" (C.C. Sentencia T-972/08), y el efecto retroactivo solo se aplicará cuando la ley así lo disponga en el caso de la prevalencia del orden público.

Ahora bien, ya el caso de los coeficientes objeto de marras que sirvieron de base para determinar la cuota de administración del año 2022, se debe adicionar que estos no tienen origen legal, sino que se derivan de la voluntad de los propietarios dependiendo de lo que hayan acordado a través del reglamento de propiedad horizontal, al respecto la Corte Suprema de Justicia ha dicho:

"(...) el sometimiento de un determinado edificio, conjunto o unidad a dicha ley, así como el reglamento que habrá de regir a la Propiedad Horizontal creada, nacen del acuerdo de voluntades de los propietarios de áreas individuales, plasmado en un contrato que al elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro de Instrumentos Públicos constituye una persona jurídica (artículo 4, Ley 675 de 2001). De allí que las cuotas de administración no puedan ser consideradas una obligación de fuente legal, por cuanto es el reglamento de propiedad horizontal 'el concurso real de las voluntades de dos o más personas' (artículo 1494 del C.C.) de someterse a las disposiciones de dicha ley y a la regulación plasmada por ellas en lo atinente a la nueva persona jurídica, incluyendo derechos y deberes de los copropietarios" (CSJ AC 23 feb. 2009, rad. 2008-02009-00; 19 de nov. de 2012, rad. 2012-00889-00 y 26 jul. de 2013, rad. 2013-01001-00, reiterados en 20 sep. de 2013, rad. 2013-01146-00). Lo resaltado es fuera de texto.

Bajo esos derroteros, y una vez revisado el contenido del artículo 27 de la ley de propiedad horizontal, que define el tema de los coeficientes de

copropiedad de uso mixto, se concluye que NO es una norma de orden público, porque la misma no resulta imperativa, sino que se define por la voluntad de los copropietarios, la cual se encuentra reglamentada a través de los estatutos de la propiedad horizontal.

Aunado a ello, es válido indicar que la demandante al ser propietaria de los inmuebles de propiedad horizontal, tiene adquirido un derecho con referencia a los coeficientes de copropiedad establecidos en el reglamento de la copropiedad, sin que le resulte aplicable el artículo 27 de la ley 675 de 2001, en tanto hasta la fecha los copropietarios no han decidido reformar los estatutos de P.H.

*En ese sentido como el artículo 27 en mención no es de orden público, no se puede entender incorporado a las reglas internas del centro comercial demandado, en consecuencia, **solo hay lugar a aplicar los coeficientes de copropiedad acordados en el reglamento hoy vigente**, el cual pese a que se realizó en vigencia de las leyes derogadas 182 de 1.948 y 16 de 1985, reglamentadas por el también derogado decreto 1365 de 1.986, dicho acuerdo prevalece por respeto a la voluntad privada de los propietarios.*

Determinado lo anterior, y dado que la competencia de este proceso está supeditada a definir si la decisión impugnada se ajusta o no a las prescripciones legales o a los estatutos de la copropiedad y, por tanto, si ella es ineficaz o nula (art.49, ley 675 de 2001), lo que corresponde a definir es si los coeficientes para determinar la cuota de administración para el año 2022, se aplicaron conforme a la ley y al reglamento de propiedad horizontal vigente, ante lo cual, se debe decir delantamente que sí, toda vez que para el caso de la demandante se tomó como base para determinar la cuota de administración de 2022, la suma de todos los coeficientes de los inmuebles de su propiedad, esto es la suma de 4.100% correspondiente al apartamento 402, más 0.179% por el garaje 52 y 0.179 % por el garaje 76, lo que arroja un total de coeficiente de 4,458%, valores tomados se itera, del estatuto de la copropiedad vigente.

Como viene de verse, la parte recurrente ni siquiera precisó cuál era en realidad el yerro específico que le atribuía a los coeficientes de copropiedad del Centro Comercial el Limonar P. H., los cuales –bueno sea decirlo–, de conformidad con las probanzas obrantes a folios, se atendieron conforme a las prescripciones del reglamento de propiedad horizontal.

Así las cosas, y teniendo por ciertos los datos relativos al coeficiente del apartamento 402, garajes 52 y 76, consignados en la referida Escritura Pública 1.187 de 17 de marzo de 1.993 -reformada por E.P. 900 de 21 de febrero de 1.994-, pues no se probó otra cosa, ha de colegirse que –al menos siguiendo los medios de prueba recaudados en esta oportunidad– los coeficientes de copropiedad incorporados en el reglamento del Centro Comercial el Limonar P. H resultan ajustados a las prescripciones legales y estatutarias que gobiernan la materia.

En suma, como la parte demandante hace referencia a que el área de las unidades privadas ha sufrido modificaciones, luce apropiado citar los artículos 73 y 75 de la ley de P.H., donde se establece lo siguiente:

"ARTICULO 73. Reformas arquitectónicas y estéticas. La adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común, de las Unidades Inmobiliarias Cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios y posteriormente se someterá a la aprobación de autoridad competente" (negritas fuera de texto original).

"ARTICULO 75. Licencias para reformas, normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones, dentro de cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente".

De ese escenario, fácilmente se puede deducir de una parte que, las modificaciones del área privada que se hayan realizada sin previa autorización serán ilegales, porque la misma norma prevé que si ha existido algún cambio, este se debe informar y debatir ante la asamblea de copropietarios, además de que debe contar con una licencia del órgano municipal competente, y de ser aceptadas, deberán incorporarse al reglamento de propiedad horizontal, no sobra decirlo, a través de escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Pero en el caso en concreto, no se ha demostrado que exista alguna reforma al reglamento de propiedad horizontal, de alguna modificación de las áreas privadas, ni de los coeficientes, por ende, se predica que resultan aplicables los que se señalen en el actual reglamento de propiedad horizontal.

Por último, las sentencias de la Corte Constitucional citadas por la apelante, no pueden ser aplicadas como analogía al presente asunto como se pasará a explicar:

*En la sentencia T-433 de 2002, la accionante solicitaba la protección constitucional porque "el Seguro Social" le suspendió el pago de la pensión de sobrevivientes, en razón a que había quedado por fuera de un programa académico; y el Máximo Tribunal Constitucional tuteló los derechos deprecados, tras encontrar que **la entidad accionada interpretó erróneamente el artículo 47 de la Ley 100 de 1993, vulnerado así el principio de legalidad**, porque la condición de estar estudiando exigida para los hijos sobrevivientes entre 18 y 25 años para ser beneficiarios de la pensión "no puede ser adicionada con otros requisitos, tales como la regularidad, seriedad y éxito de los estudios", porque la norma en comento no lo exige, y que la entidad accionada no tuvo en cuenta que la demandante se había matriculado un mes después en otro programa universitario, por ello, determinó que la suspensión resultaba arbitraria.*

*Por su parte, en sentencia C-800 de 2005 se estudió la constitucionalidad de los artículos 38 del Decreto 2279 de 1989, 72 de la Ley 80 de 1993 y 509 del Código de Procedimiento Civil, por la existencia de una omisión legislativa respecto de un laudo proferido en un arbitramento de orden nacional, en comparación a uno internacional, porque mientras el afectado con un laudo arbitral proferido en el exterior puede alegar que la decisión del laudo se opone a las leyes o disposiciones de orden público interno (núm.2 del artículo 694 del derogado C.P.C), en el laudo nacional no es posible hacerlo, decidiendo **la Corte declararse inhibida para pronunciarse**, porque no*

se reunían los requisitos para decidir de fondo sobre la existencia o no de la omisión legislativa, toda vez que la omisión legislativa demandada se realizó "con base en la comparación de dos regímenes jurídicos diferentes, sobre los cuales no es posible formular un cargo de violación del principio de igualdad".

*A su vez, en sentencia SU-649 de 2017, le correspondía al Alto Tribunal, determinar si en el curso de una acción popular que tenía como fin la "restitución de 122 piezas que forman parte del patrimonio arqueológico de la cultura Quimbaya", se vulneró el derecho fundamental al debido proceso del accionante al incurrir en los defectos, sustantivo, fáctico y la violación directa la Constitución, y concluyó que "...El Tribunal Administrativo de Cundinamarca vulneró el derecho fundamental al debido proceso del accionante popular, al incurrir en un **defecto por violación directa de la Constitución, debido a la inaplicación de los artículos 63, 72 y 88 Superiores referidos a la protección del patrimonio público, arqueológico y cultural de la Nación.**"*

*Finalmente, en la sentencia SU-453 de 2019 también citada por la apelante, se pretendía determinar si en una providencia judicial demandada se incurrió en (i) un defecto sustantivo, "por aplicación indebida del artículo 47 de la Ley 100 de 1993 y por desconocer el precedente judicial en relación con la decisión adoptada por la Corte Suprema de Justicia en sentencia de diciembre de 2017 con radicación interna No. 48.094" y (ii) en un defecto fáctico "por haber hecho una interpretación irrazonable de los elementos de juicio recaudados en el proceso ordinario"; entonces la Corte decidió declarar la nulidad de la sentencia SU-453 de 2019 proferida por la misma Corporación, porque consideró que se incurrió en un **defecto fáctico en la valoración probatoria**, "al dejar de analizar aspectos que de estudiarse conducirían a una decisión distinta".*

Presupuestos jurisprudenciales de los cuales, no se puede colegir que los coeficientes de copropiedad fijados para la cuota de administración del año 2022 del Centro Comercial el Limonar P.H., no estén ajustados a la ley y al reglamento de propiedad horizontal, y tampoco pueden servir de fundamento para revocar la sentencia de primera instancia por incurrir en algún defecto que violente las garantías constitucionales de la demandante, porque la conclusión a la que se llega para negar las pretensiones de la demanda, se adecua a las pruebas obrantes que demuestran, que los coeficientes de propiedad de los inmuebles de la demandante aplicado a la cuota de administración de cada unidad privada son los establecidos en los estatutos de copropiedad, sin que la parte actora haya demostrado que los mismos vayan en contravía de lo dispuesto en la ley 675 de 2001.

Todo lo expuesto para concluir que este reparo no está llamado a abrirse paso, procediéndose a estudiar los demás motivos de apelación.

6.2. Pasando al segundo reparo, se planteó como motivo de inconformidad que no puede decir el a quo, que la parte actora no se encargó de probar "que la suma fijada y aprobada no corresponde al coeficiente que le fue asignado por el propietario inicial" según el reglamento de propiedades horizontal, ya que no está en discusión "si la cuota de administración corresponde o no corresponde al coeficiente vigente en el reglamento", sino

que lo que se fijó con base en el reglamento de propiedad horizontal que no se ajusta a lo reglamentado por la ley 675 de 2.001 (art.27).

En este punto, se reitera que es este caso para definir el tema de los coeficientes de copropiedad, no resultan aplicables las condiciones que trae el artículo 27 de la ley de propiedad horizontal, porque no es una norma imperativa o de orden público, sino que basta con revisar lo pactado en el reglamento de propiedad horizontal, entonces, dado que los coeficientes o porcentajes que sirvieron para calcular la cuota de administración mediante el acta impugnada, fueron tomados del reglamento del Centro Comercial el Limonar P.H. contenido en la E.P. 1.187 de 17 de marzo de 1.993 -reformada por E.P. 900 de 21 de febrero de 1.994-, que no está por demás decirlo, no ha sufrido modificaciones frente a los coeficientes desde su creación, los mismos se encuentran ajustados a derecho, de acuerdo a la voluntad de los propietarios.

Ahora, en tanto la inconformidad también surge porque para la actora, el reglamento antes mencionado no se adecua a las prescripciones legales vigentes de la propiedad horizontal, es necesario reiterar los mismos argumentos expuestos en el acápite anterior consistentes en que el proceso de impugnación de actas de asambleas de copropietarios es un trámite en el que solamente se puede disputar y definir si la decisión censurada se ajusta o no a las prescripciones legales o a los estatutos de copropiedad y por lo tanto si ellas son ineficaces nulas, nulidad que estos casos se presenta cuando las decisiones no están acordes con la ley ni el reglamento de propiedad horizontal, como se ha venido explicando. En consecuencia, este reparo tampoco prospera.

6.3. Finalmente en cuanto al tercer reparo, *aduce el apelante que la sentencia de primera instancia no guarda congruencia con relación a la declaratoria de prosperidad de las excepciones de "...Inexistencia de causal para impugnación" y "...Objeto de la demanda diferente al proceso de impugnación", porque no se puede pasar por alto que "el litigio confronta la vulneración de la ley por adoptarse una decisión con base en un decreto reglamentario derogado" y que los copropietarios del Centro Comercial El Limonar P.H., tienen derecho de exigir "que el presupuesto y su distribución se ajusten a los preceptos legales", (art.27 ib) y "no con base en el artículo 13 del actual reglamento", por ende que no se puede pasar por alto que la Ley 675 de 2.001 se incorporó pese a que "los órganos competentes no realizarán los ajustes y reformas pertinentes".*

En primer lugar se tiene que la excepción de "..Inexistencia de causal para impugnación", se fundamenta en que no existe un incumplimiento de los parámetros establecidos en la Ley 675 de 2001, ni del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad; y la denominada "..Objeto de la demanda diferente al proceso de impugnación", consiste en que la parte actora ataca principalmente el reglamento de la copropiedad y no el acta de asamblea general de copropietarios (num.8) (Dto.011ContestacionDemanda. Exp. Digital).

Bajo esos derroteros, como se ha venido diciendo, no hay prueba de que los coeficientes que sirvieron de base para calcular la cuota de administración

para 2022, sean diferentes a los dispuestos en el reglamento de propiedad horizontal, pues los coeficientes tenidos en cuenta en el acta impugnada (núm.8), fueron determinados según el reglamento de la copropiedad demandada, el cual no ha tenido reforma alguna con ocasión de la ley 675 de 2001 respecto de los coeficientes.

Por esos motivos, el a quo hizo bien en declarar probadas las excepciones de mérito antes enunciadas, porque de una parte (i) ninguna trasgresión legal o estatutaria se acreditó por parte de la recurrente con relación al No.8 del acta que recoge la Asamblea de Copropietarios llevada a cabo el 12 de marzo de 2022, y (ii) por la otra, este no es el escenario idóneo para debatir sobre la reforma del actual reglamento de propiedad horizontal del centro comercial demandado, de este modo, no queda otro camino que refrendar la providencia apelada.

IV. DECISIÓN.

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

V. RESUELVE.

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia anticipada calendada el 24 de agosto de 2.022, proferida por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Cali, dentro del proceso de impugnación de actas, instaurado por Sandra Muñoz Burbano contra el Centro Comercial el Limonar P. H.

SEGUNDO: Condenar en costas al apelante. Fíjense como agencias en derecho de esta instancia a cargo de la parte demandante la suma de 1 smlmv a favor de la demandada.

TERCERO: DEVUÉLVASE el expediente al Juez de conocimiento para lo de su cargo.

Notifíquese y cúmplase;

Los Magistrados,



CÉSAR EVARISTO LEÓN VERGARA

 
ANA LUZ ESCOBAR LOZANO. JORGE JARAMILLO VILLARREAL

Esta decisión fue enviada por medios virtuales por el Magistrado Ponente a los demás integrantes de la Sala y aprobada por ellos en igual forma.