



S&A Abogados Asociados

Carrera 5 N° 12 – 16 Edificio Suramericana – Oficina 404

seifarandres9@outlook.com

Celular: 3165336985

Santiago de Cali, veintisiete (27) de septiembre de dos mil veintidós (2.022).

Doctor.

César Evaristo León Vergara.

Magistrado de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali.

E. S. D.

Referencia: Proceso declarativo verbal de impugnación de decisión de asamblea.

Demandante: Sandra Muñoz Burbano. CC. N° 1.085.246.595.

Demandado: Centro Comercial El Limonar Propiedad Horizontal. Nit. 805.019.289.

Radicado: 2.022 – 108.

Asunto: Sustentación recurso de apelación contra la sentencia N° 20 del 24 de agosto de 2.022 proferida por el Juzgado 10 Civil Circuito de Cali.

Cordial saludo,

Séifar Andrés Arce Arbeláez, identificado con cédula de ciudadanía número 1.144.071.815 y tarjeta profesional número 288.744 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandante, por medio del presente escrito sustento el recurso de apelación contra los numerales 2°, 3° 4° y 5° de la sentencia N° 20 en los siguientes términos:

Sustentación del reparo N° 1:

De la sentencia objeto de recurso es conducente afirmar:

1. El A Quo no analizó el artículo el artículo 86 de la Ley 675 de 2.001.
2. El A Quo no analizó 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.
3. El A Quo no tuvo en cuenta que la Ley 675 de 2.001 es una norma de orden público.

Sobre el principio de legalidad nuestra Honorable Corte Constitucional ha conceptualizado:

*“Desde un punto de vista objetivo, el principio de legalidad constituye uno de los fundamentos bajo los cuales está organizado constitucionalmente el ejercicio del poder en un Estado social de derecho. Por otra parte, desde el punto de vista subjetivo, el respeto por el principio de legalidad constituye una garantía fundamental del derecho al debido proceso, que vincula a todas las autoridades del Estado y que se concreta en el respeto de los **derechos adquiridos, de los procedimientos, y del derecho de defensa**. En efecto, el principio de legalidad circunscribe el ejercicio del poder público al*



S&A Abogados Asociados

Carrera 5 N° 12 – 16 Edificio Suramericana – Oficina 404

seifarandres9@outlook.com

Celular: 3165336985

ordenamiento jurídico que lo rige, “de manera que los actos de las autoridades, las decisiones que profieran y las gestiones que realicen, estén en todo momento subordinadas a lo preceptuado y regulado previamente en la Constitución y las leyes.” La Corte ha sostenido que este principio puede concretarse en dos aspectos, a saber: que exista una ley previa que prevea la hipótesis o situación de que se trate, y que tal tipificación sea precisa en la determinación y consecuencia de dicha situación o conducta, aspectos que buscan limitar al máximo la facultad discrecional de la administración en ejercicio de sus prerrogativas. El principio de legalidad es constitutivo del debido proceso.” (Énfasis propio) (T – 433 del 2.002)

El presente litigio se debe analizar con base en el artículo 86 de la Ley 675 de 2.001, debido a que, el legislador le ordenó a todos los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, modificar los reglamentos internos en el término de un (1) año, prorrogable por seis (6) meses más, **y en el hipotético caso que no hubiesen hecho los ajustes, las normas de la Ley en mención se incorporaban de manera inmediata**, es decir, los derechos consagrados en la Ley 675 de 2.001 ya fueron adquiridos por todas las personas que habitan en una copropiedad y son de obligatorio cumplimiento, quedando el Juez que conozca de los litigios de esta naturaleza con el compromiso de velar por el respeto de la ley independiente a que al interior del Edificio no se haya actualizado el reglamento.

Lo anterior significa que la ley aplicable para la toma de decisiones que tengan relación con la elaboración del presupuesto y determinación de la cuota de la cuota de administración al interior de una copropiedad de naturaleza mixta, como es la copropiedad aquí demandada, debe atender las directrices de la Ley 675 de 2.001, en especial el artículo 27; no se debe tener en cuenta lo que consagraba el Decreto Reglamentario 1365 de 1986 ni el artículo 13 del Reglamento, como de forma errada lo concluyó el A Quo, debido a que, el Decreto Reglamentario 1365 fue derogado de forma expresa por el artículo 87 de la mencionada ley y el artículo 13 del Reglamento es ineficaz¹ por no ajustarse a los parámetros de la Ley.

A diferencia de lo que expuso el A Quo, el litigio no se circunscribe en un simple debate contra los estatutos de la copropiedad, en este debate de impugnación se logró demostrar 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.

Ahora bien, en el momento que el A Quo decide no acceder a las pretensiones porque el Reglamento fue elaborado bajo la Ley 182 de 1948 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986 incurre en un defecto sustantivo – material porque fundamentó su decisión en normas derogadas. Del defecto sustantivo o material ha dicho nuestra Honorable Corte Constitucional lo siguiente:

“4. Los defectos sustantivo y fáctico

¹ Inciso 2° del artículo 86 de la Ley 675 de 2.001



S&A Abogados Asociados

Carrera 5 N° 12 – 16 Edificio Suramericana – Oficina 404

seifarandres9@outlook.com

Celular: 3165336985

4.1. Defecto sustantivo o material se presenta cuando la autoridad judicial aplica una norma claramente inaplicable al caso o deja de aplicar la que evidentemente lo es, u opta por una interpretación que contraríe los postulados mínimos de la razonabilidad jurídica. De esta manera, la Corte en diversas decisiones ha venido construyendo los distintos supuestos que pueden configurar este defecto, los cuales fueron recogidos sintéticamente en la sentencia SU-649 de 2017, la cual se transcribe en lo pertinente:

Esta irregularidad en la que incurren los operadores jurídicos se genera, entre otras razones: (i) cuando la decisión judicial se basa en una norma que no es aplicable, porque: (a) no es pertinente, (b) ha sido derogada y por tanto perdió vigencia, (c) es inexistente, (d) ha sido declarada contraria a la Constitución, (e) a pesar de que la norma cuestionada está vigente y es constitucional, no se adecúa a la situación fáctica a la cual se aplicó, porque la norma utilizada, por ejemplo, se le dan efectos distintos a los señalados expresamente por el legislador; (ii) a pesar de la autonomía judicial, la interpretación o aplicación de la norma al caso concreto, no se encuentra, prima facie, dentro del margen de interpretación razonable o la aplicación final de la regla es inaceptable por tratarse de una interpretación contraevidente (interpretación contra legem) o claramente perjudicial para los intereses legítimos de una de las partes o se aplica una norma jurídica de forma manifiestamente errada, sacando de los parámetros de la juridicidad y de la interpretación jurídica aceptable la decisión judicial; (iii) no se toman en cuenta sentencias que han definido su alcance con efectos erga omnes, (iv) la disposición aplicada se torna injustificadamente regresiva o contraria a la Constitución; (v) un poder concedido al juez por el ordenamiento jurídico se utiliza “ para un fin no previsto en la disposición; (vi) cuando la decisión se funda en una hermenéutica no sistémica de la norma, con omisión del análisis de otras disposiciones que regulan el caso o (vii) se desconoce la norma constitucional o legal aplicable al caso concreto.” (Sentencia SU-453 de 2019).

El A Quo considera que la demandante debe aceptar² la cuota de administración porque se ajusta al Estatuto actual de la copropiedad y al Decreto Reglamentario 1365 (derogado), consideración inviable porque pese a que la copropiedad nunca ajustó su reglamento a la Ley 675 de 2.001, el artículo 27 de dicha ley prevalece sobre los disposiciones del reglamento que hagan mención a la determinación de las cuotas de administración y los coeficientes.

En lo que respecta al análisis de la **figura sustantiva de la “ineficacia”** el A Quo pasó por alto la directriz del inciso 2° del artículo 86 de la Ley 675 de 2.001, el cual determina con claridad que las decisiones que se adopten contrarias a la Ley serán “ineficaces”. Sobre la **ineficacia** nuestra Honorable Corte Constitucional ha conceptualado:

² Extracto de la sentencia del A Quo: “... la tabla de coeficiente o valores de las unidades privadas establecida en el artículo 13° del Reglamento contenido en la escritura pública No. 1.187 de marzo 17 de 1993 otorgada en la Notaría 12 de Cali, fueron insertadas e instituidas por el 10 propietario inicial quien sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal, determina que los futuros adquirentes de las unidades privadas quedan obligados al mismo cuando optan por comprar una de las unidades privadas, como es el caso de la demandante al adquirir el apartamento 402”.



S&A Abogados Asociados

Carrera 5 N° 12 – 16 Edificio Suramericana – Oficina 404

seifarandres9@outlook.com

Celular: 3165336985

“La ineficacia en sentido estricto se presenta en aquellos casos en los cuales la ley, por razones de diferente naturaleza, ha previsto que el acto no debe producir efectos de ninguna naturaleza sin que sea necesario la existencia de una declaración judicial en ese sentido.”

Para el caso concreto se concluye 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 riñe con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 675 de 2.001, lo que trae como consecuencia la ineficacia de la decisión, para mayor claridad cito el inciso 2° del artículo 86 de la Ley 675 de 2.001:

*“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.**”*

Fundamental indicar en este instante que el A Quo arguyó que la demandante no estaba legitimada para alegar la ausencia de coeficiente del apartamento 404 en el Reglamento, situación que es clara y en ningún momento se pretendió reclamar en nombre del propietario de dicho inmueble, lo que se pretendió fue demostrarle a la señora Juez que los Estatutos aparte de no cumplir con lo normando en la Ley 675 de 2.001 por no tener los criterios de ponderación objetivos, claros y precisos, el inmueble en mención NO tiene porcentaje de coeficiente convirtiéndose en un vacío reglamentario que vulnera la Ley. Ello trae como consecuencia la nulidad de la cuota de administración adoptada con un aumento excesivo.

El A Quo con la sentencia vulneró los derechos de la demandante cuando afirmó que al momento de adquirir el bien privado 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.

Finalmente, los artículos de la Ley 675 de 2.001 son imperativos, es una norma de orden público, entiéndase por norma de orden público:

“Sobre lo que debe entenderse como normas de orden público, señala que éstas se refieren a los preceptos que no son susceptibles de ser obviados ni siquiera por el acuerdo de voluntades entre los particulares, pues conciernen al interés público y social del Estado, normas orientadas a la seguridad, solidaridad y justicia. Son imperativas, obligatorias, no son susceptibles de pacto en contrario, de renuncia o transacción, como lo expuso la Corte en la sentencia C-166 de 1997.” (Sentencia C-800/05)

Las ordenes 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, tanto es así que el parágrafo 1° del artículo 5 indica: *“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.**”*



S&A Abogados Asociados

Carrera 5 N° 12 – 16 Edificio Suramericana – Oficina 404

seifarandres9@outlook.com

Celular: 3165336985

Las disposiciones vigentes en el actual reglamento de la copropiedad que regulen lo concerniente a las expensas comunes y determinación de coeficientes que no se ajusten a la Ley 675 se entienden no escritas; razón por la cual, en el momento que el A Quo considera que la demandante tiene que aceptar las directrices vigentes en el Estatuto actual de la copropiedad porque se instituyó con base en la Ley 182 de 1948 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986, comete un error.

En este litigio no se discute que el Reglamento se creó de manera correcta conforme la ley vigente de la época, lo que se demostró es que se debe estudiar bajo la Ley 675 de 2.001 por mandato expreso del legislador.

Sustentación del reparo N° 2.

En el presente reparo se discute la siguiente conclusión esbozada por el A quo:

“Y, en este caso daría lugar a acceder a las pretensiones si la parte demandante hubiere probado 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, pero no lo hizo.”

Es una conclusión desacertada porque en este proceso no estamos discutiendo si la cuota de administración corresponde o no corresponde al coeficiente vigente en el reglamento, lo que se demostró fue que el reglamento que funge como base para la fijación de la expensa común no se ajusta a las directrices de la Ley 675 de 2.001, en especial, el artículo 27 que regula lo relativo a las copropiedades comerciales y mixtas.

Sustentación del reparo N° 3.

La decisión de primera instancia no guarda relación con las excepciones denominadas: *“Inexistencia de causal para impugnación”* y *“Objeto de la demanda diferente al proceso de impugnación”*, que declaró probadas el A quo.

El A Quo en la parte final de la sentencia expuso:

“Y, en este caso daría lugar a acceder a las pretensiones si la parte demandante hubiere probado 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, pero no lo hizo.”

Se tiene entonces que, según el A Quo, 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, análisis disímiles.



S&A Abogados Asociados

Carrera 5 N° 12 – 16 Edificio Suramericana – Oficina 404

seifarandres9@outlook.com

Celular: 3165336985

Corolario de lo anterior, ruego al A Quem tenga en cuenta 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 desplazo por el artículo 86 de la Ley 675 de 2.001. En suma, es claro que todos los copropietarios del Centro Comercial El Limonar están en la obligación de pagar las cuotas de administración, pero tienen el derecho de exigir que el presupuesto y su distribución se ajusten a los preceptos legales, entiéndase, se ajusten al artículo 27 de la Ley en mención, y no con base en el artículo 13 del actual reglamento.

Si el A Quo hubiese hecho un análisis de la Ley 675 para dirimir este litigio quedaría sin fundamento el recurso, pero no fue así; el A Quo aparte de citar en la sentencia artículo 13 del Reglamento y el Decreto 1365 de 1.998 para soportar su decisión, afirmó que las pretensiones no prosperan porque los Estatutos de la copropiedad no se elaboraron conforme la legislación actual que rige la propiedad horizontal, pasando por alto que independiente dicha realidad la Ley 675 de 2.001 se incorporó a todos los Reglamentos de todas las copropiedades así los órganos competentes no realizarán los ajustes y reformas pertinentes.

Solicitud:

REVOCAR el numeral **SEGUNDO Y TERCERO** de la Sentencia N° 20 del 24 de agosto de 2.022. En consecuencia, **ACCEDER** a las pretensiones de la demanda y exonerar a la demandante Sandra Muñoz Burbano del pago de la condena en costas.

Agradezco la atención prestada.

Seifar Andrés Arce Arbeláez

C. C. N°. 1.144.071.815.

T. P. N°. 288.744 del C. S. de la J.