

República de Colombia

Rama Judicial

Jurisdicción Ordinaria



Tribunal Superior de Cali

Sala Civil

REFERENCIA COMPLETA:

Radicación Única Nacional: 76001-3103-017-2019-00071-01

Consecutivo Interno: 4253

Proceso: Impugnación de Actas de Asamblea

Demandante: Ingrid Fernanda Ríos Duque

Demandado: Condominio Guadales de las Mercedes – Jamundí

Motivo: Apelación Sentencia

Magistrado Sustanciador:

JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA.

Santiago de Cali, Valle, primero (1) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Discutido y aprobado en Sala según acta de la fecha.

I. ESCENARIO DESCRIPTIVO

1. INTROITO

Procede la sala a desatar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia No. 231 de 13 de noviembre de 2019, proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Cali dentro del proceso de la referencia, que negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la parte demandante.

2. HECHOS RELEVANTES

2.1. En los antecedentes

2.1.1. Mediante demanda declarativa presentada el 15 de mayo de 2019, Ingrid Fernanda Ríos Duque, en nombre propio y en calidad de copropietaria del Condominio Guaduales de las Mercedes de Jamundí, solicitó que se declare *«la nulidad de la decisión que obra en el punto 7° del Acta de la Asamblea de Copropietarios tomada en reunión ordinaria celebrada el día 16 de marzo de 2019, por ser contraria al reglamento de copropiedad y a la ley en cuanto a la forma como debe tomarse este tipo de decisiones y por violarse el derecho a la igualdad»*.

Como pretensión subsidiaria solicitó que *«en caso de que el juzgado considere que no hay lugar a nulidad pero sí que se violan algunos derechos como la igualdad o la decisión es incompleta, se solicita al Juzgado proceda a ordenar que se tomen los correctivos pertinentes para que se incluyan las autorizaciones sobre las nuevas construcciones, se determinen cuáles son las modificaciones realizadas hasta el 16 de marzo de 2019, se dé un término perentorio para que los residentes procedan a legalizar sus construcciones»*.

2.2 En la demanda

2.2.1. El Condominio Guaduales de las Mercedes de Jamundí se construyó en dos fases, la primera ofreció en venta inmuebles con un área aproximada de 530 metros cuadrados y la segunda con un área aproximada de 400 metros cuadrados. Ese cambio de área implicó alterar el modelo de casas a entregar y con ello hubo un cambio de las licencias de construcción de los predios. Por tal motivo, el reglamento de propiedad horizontal principal que se expidió con la primera fase en el año 2006, fue adicionado para la segunda etapa en los años 2014, 2015 y 2016.

Al momento de la entrega y con el reglamento de copropiedad, se precisó cómo deberían ser las posibles remodelaciones, en tanto que la única manera en que sería admisible el cambio de fachada, según las licencias de construcción avaladas, sería con la construcción de una cuarta habitación ubicable en la zona de parqueaderos.

2.2.2. A pesar de que hubo tal advertencia, *«algunos propietarios procedieron a levantar edificaciones o construcciones sin mediar los permisos de Planeación Municipal ni solicitaron Autorización a la Copropiedad a través de su administración»*.

2.2.3. El 22 de octubre de 2016 se realizó reunión extraordinaria de la Asamblea de Copropietarios y en ella se aprobó el proyecto de desarrollo de reformas de viviendas del condominio. Ahí se acordó que las remodelaciones a realizarse deberían estar sujetas a los únicos tres modelos posibles expuestos en esa asamblea, con el fin de mantener la uniformidad de las fachadas en el condominio.

2.2.4. Algunos propietarios hicieron caso omiso a las previsiones y se continuó con la construcción sin licencias y sin autorización expedida por la administración. Esta situación llevó a que la administradora, en ejercicio de sus funciones, realizara en el año 2018 dos requerimientos a la autoridad municipal competente de la expedición de licencias de construcción para que verificara si las edificaciones contaban con la licencia necesaria.

Ante la ausencia de respuesta formal, se modificó el propósito de la consulta para que se realizara un acompañamiento enfocado a orientar a los propietarios que construyeron a fin obtener las autorizaciones legales y, además, para que se describiera el trámite de autorización de *«piscinas, jacuzzis y zonas húmedas»*.

2.2.5. El requerimiento obtuvo respuesta previa a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios a realizar en el año 2019. En tal respuesta se anotó, en síntesis, que para la expedición de licencias es óbice la aprobación de la Asamblea de Copropietarios y se explicó el trámite que debían gestionar los propietarios sobre las construcciones ya elaboradas, consistente en verificar la autorización de la administración de la copropiedad, el pago de la multa por efectuar las construcciones sin licencia y el examen de aptitud técnica de la construcción, el cual, de no aprobarse, pasaría a orden de demolición por orden de la autoridad municipal.

El día 16 de marzo de 2019 se llevó a cabo la asamblea de copropietarios del Condominio Guaduales de las Mercedes y en el punto 7° del acta se trató sobre la aprobación de las remodelaciones efectuadas en las unidades de propiedad privada. Sobre ello, *«la Asamblea con el voto de la mayoría tomó la decisión de aprobar todas las modificaciones realizadas a la fecha en los predios, sin señalar los lineamientos de construcciones futuras»*.

2.2.6. Tal decisión es considerada violatoria de la regulación establecida en el reglamento de copropiedad y, a la vez, de la ley 675 de 2001, en cuanto la remodelación de las fachadas de las unidades privadas. No se respetó lo convenido para la conservación uniforme de las fachadas y se contravino el procedimiento necesario para aprobar aspectos sobre ese tipo de construcciones, lo cual debe hacerse mediante la reforma del reglamento de copropiedad.

Además, la decisión adoptada no es clara: *«se tomó sin existir (i) un listado de las casas que a la fecha de la reunión hubieren realizado remodelaciones o modificaciones, (ii) sin que indicara que tipo de construcciones e habían realizad, (iii) sin que indicara si estos cambios o*

modificaciones alteraban las fachadas, cual o en qué medida, (iv) sin que estableciera el área actual ocupada por las nuevas construcciones, (v) sin que se determinaran si cumplían o no los parámetros de planeación municipal[...], (vi) sin que se indicara si estaban o no invadiendo la zona común; (vii) tampoco se determinó un plazo perentorio para (a) efectos de determinar lo señalado y (b) que procedieran a adelantar los trámites ante la oficina de Planeación Municipal (SIC)».

Finalmente, lo decidido vulnera el derecho a la igualdad en la medida que con ello se benefician tan solo los infractores y no se adopta ninguna determinación sobre las personas que hasta dicho momento no han realizado construcción alguna. Queda indefinido, pues, cómo deben efectuarse las construcciones futuras.

2.3 En el desarrollo procesal de primera instancia

2.3.1 Correspondió por reparto el conocimiento del presente al Juzgado Diecisiete Civil del Circuito, quien mediante providencia del 20 de mayo de 2019, inadmitió la demanda por no adjuntar la misma en mensaje de datos y por falta de claridad en la pretensión subsidiaria.

2.3.3. Subsanada la demanda por haberse aportado en mensaje de datos y desistirse de la pretensión subsidiaria, el *a-quo* admitió la demanda y ordenó la notificación personal a la demandada.

2.3.4 El 24 de julio de 2019, el apoderado judicial de la parte demandada se opuso a todos los hechos y solicitó que se negaran las pretensiones.

2.4. En la sentencia apelada

2.4.1. En sentencia No. 231 del 31 de marzo de 2017, el *A quo*, luego de hacer un recuento del trámite procesal adelantado y señalar los presupuestos procesales necesarios para asegurar una sentencia de fondo, negó las pretensiones de la demanda y condenó en costas a la parte demandante.

Como argumento de la decisión se indicó que la fecha en que se expidió el reglamento de propiedad horizontal principal (año 2006) era un momento temprano para exigir que en estricto sentido este debía estar acoplado a la ley 675 de 2001, pues, para esa época era común que la estructura de los reglamentos aún conservara fórmulas de la regulación horizontal precedente. Esa situación admite que la interpretación que deba surtirse frente a la regulación de las modificaciones en los bienes privados sea laxa, en la medida que se amolda a la perspectiva dispuesta en la ley de propiedad horizontal vigente.

El artículo 55 del reglamento de propiedad horizontal principal exalta que en las unidades privadas se restringe la posibilidad de modificar, así sea de forma leve, la fachada y presentación externa del condominio. Sin embargo, tal reglamento fue reformado y adicionado en tres ocasiones, en las que, básicamente, se describe cómo se alinderan y estructuran las unidades individuales de la segunda fase del condominio, unidades privadas que por su área y modelo de construcción varía la disputada uniformidad de la fachada o presentación externa del condominio.

Bajo ese panorama, el *a-quo* afirmó que el hecho de haberse complementado el reglamento para permitir sendas modificaciones a las unidades privadas simboliza una «*derogación tácita*» de la restricción contenida en el mencionado artículo 55. Luego, no es factible asumir que nuevas construcciones signifiquen atentar contra el reglamento de la

propiedad horizontal, ya que la exigencia sobre la uniformidad se desdibujó con las reformas mencionadas.

Anunció que si bien es cierto toda construcción exige la autorización de la autoridad municipal, la decisión de avalar las construcciones realizadas hasta el día 16 de marzo de 2019 (fecha de la asamblea contenida en el acta impugnada), no implica instar a la comisión de actos al margen de la legalidad, porque la misma autoridad expresó que las licencias de construcción se expiden a los proyectos que autorice la administración de la propiedad horizontal y en caso de que se busque licencia a construcciones ya efectuadas, simplemente, tras la aprobación, procede el pago de la multa respectiva y un análisis de la edificación alzada para determinar si cumple con requisitos propios de aptitud técnica de la construcción.

De manera que lo importante siempre es el aval de la asamblea para las construcciones y esa situación es reflejo de lo contemplado en la ley 675 de 2001. Si se dio visto bueno en la asamblea a construcciones no aptas o si son aptas pero la ausencia de licencia para la ejecución de la obra genera multa, eso es un asunto del resorte exclusivo de los propietarios y no es un componente capaz de derribar el contenido atacado del acta de la asamblea.

Por otra parte, la actora se duele porque la decisión no determinó con claridad y precisión qué construcciones fueron las avaladas ni tampoco determinó qué sucederá con quienes quieren construir a futuro. Además dice que se desconoce el alcance de la decisión, por lo que exige la existencia de un listado que contenga de forma detallada qué se está avalando y que determine el futuro de las modificaciones que se pretendan realizar.

Sobre tal punto, el *a-quo* puntualizó que la ley 675 de 2001 no establece condiciones para entender válida la aprobación de construcciones,

tan solo limita al asentimiento. Por ende no es dable exigir aspectos que ni siquiera la ley llama a realizarse, ya que hacerlo sí significaría aplicar de forma incorrecta la normatividad pertinente.

Finalmente, dijo que el reproche realizado por la supuesta vulneración al derecho a la igualdad no tiene asidero. Es claro que ella, al no haber realizado construcciones en su propiedad, no se encuentra en las mismas condiciones que aquellos que sí lo hicieron y, por consiguiente, aunque no la cobije la decisión, no puede admitirse que la misma la segregue malintencionadamente, ya que su estatus da lugar a un trato diferenciado.

2.5. Reparos concretos

Inconforme con la anterior decisión, la parte demandada interpone recurso de apelación en su contra, presentando los siguientes reparos concretos:

i) Inexistencia de la derogación tácita. Expone que aunque existen complementos al reglamento de propiedad horizontal para modificar los lineamientos de la estructura física de los inmuebles, esas modificaciones tienen relación con la entrega definitiva del proyecto de propiedad horizontal y no con modificaciones de las unidades privadas que perturben la uniformidad de las fachadas en el condominio.

ii) Ambigüedad en el contenido del acta. Es claro que la ley no exige que se determine de forma discriminada cada construcción para consentirla, pero es materialmente necesario para que pueda operar en debida forma lo concerniente a las licencias de construcción y facilitar la tarea sobre el estudio que dé cuenta sobre la seguridad y salubridad en el condominio por las edificaciones levantadas.

iii) Modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal sin el lleno de requisitos legales. La decisión tomada soslaya que la delimitación y descripción de la estructura física de las fachadas de las unidades privadas se compendia en el Reglamento de Propiedad Horizontal; si se quiere alterar la forma cómo se ha determinado, es necesario un proceso de modificación del mismo y para tal fin el trámite es muy diferente a la simple aprobación de construcciones de la forma realizada.

iv) Deber de respeto a las normas de orden público. Se sostiene que lo importante es la aprobación que la asamblea haga sobre las construcciones, pero se olvida que tal aprobación solo cobra relevancia si lo que se presenta para aprobación es el proyecto de construcción. Si lo que se busca es aprobar edificaciones ya levantadas, lo que se hace es avalar la contravención de la normatividad vigente.

v) Falta de claridad en el acta. Es necesario el listado para que se determine qué se aprobó.

2.6 Sustentación de la apelación

La apelante para sustentar la alzada afirmó:

i) Al primer reparo añadió que sostener que al momento de la expedición del reglamento de propiedad horizontal era aún temprano para exigir que estuviese adecuado cabalmente a la ley 675 de 2001, es un argumento que no es predicable por la autoridad judicial, ya que las normas son obligatorias a partir de su entrada en vigencia.

ii) Integró los reparos 2 y 5. A estos añadió que es importante pensar en los efectos de la decisión y para ello es necesario preguntarse « *¿qué casas presentan modificaciones?, ¿en qué consisten estas*

modificaciones?, ¿si están aprovechando o no la zona común? que es de propiedad de todos y no solo de unos cuantos. ¿Como puede la copropiedad determinar que estas construcciones son las existentes a una fecha determinada y otras a posterior? sino existe un levantamiento o listado que indique esto. ¿Cómo las administraciones posteriores ejercerán un control sino se conoce lo decidido? ¿Cómo puede la oficina de Planeación Municipal determinar que se le aprobó a una vivienda que solicite la respectiva licencia? Muchas de estas adiciones o cambios en las viviendas implican una mayor área de ocupación, lo cual cambiaria los coeficientes de copropiedad y por ende la contribución de sostenimiento, que igualmente implica un cambio en el reglamento de copropiedad para establecer lo pertinente. (SIC)».

iii) Al tercer reparo añadió que aunque el *a-quo* estime ajustado a derecho la aprobación de las construcciones porque en su sentir el artículo 55 del reglamento de propiedad horizontal del condómino demandado está tácitamente derogado y el artículo 73 de la ley 675 de 2001 determine la viabilidad de aprobación de las modificaciones de las unidades privadas, es incorrecto. Lo cierto es que ese artículo 73 no puede observarse de forma aislada al contenido de la ley. La legislación de propiedad horizontal exhorta de forma directa a que se acate en debida forma y en todo momento el reglamento de propiedad horizontal, en él se establece la forma de gobierno de la copropiedad y su estructura. No pueden consentirse construcciones levantadas en clara contravía de las prohibiciones esbozadas en el reglamento interno.

iv) El apelante sustentó la alzada frente al cuarto reparo concreto en términos similares a los expuestos en la audiencia de fallo de primera instancia.

I. PROBLEMA JURÍDICO

Con base en los reparos formulados por el apelante y revisión del trámite procesal expuesto en precedencia, corresponde a la Sala determinar:

¿El artículo 55 de la Escritura Pública No. 524 de 15 de febrero de 2006, contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Guaduales de las Mercedes de Jamundí, se encuentra derogado tácitamente?

¿Aprobar construcciones que alteran en gran medida las fachadas del condominio, el área de las casas y su estructura, sin que haya mediado la autorización previa para su edificación, desconoce lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Guaduales de las Mercedes y a su vez la ley 675 de 2001 que llama a que se atienda en todo momento tal reglamento y exige que lo concerniente a ese tipo de asuntos debe ser objeto de una reforma?

¿Los efectos relacionados con la falta de precisión de lo aprobado en el acta¹, son asuntos que están llamados a atenderse prioritaria y detalladamente en la asamblea para poder adoptar la decisión de aprobar las construcciones ya adelantadas hasta ese día (16 de marzo de 2019)?

II. ESCENARIO PRESCRIPTIVO

3. CONSIDERACIONES

3.1 Presupuestos Procesales

¹Lo planteado en la sustentación del recurso en cuanto el 2 y 5 reparo concreto: la posible alteración de los coeficientes de propiedad por la expansión de las construcciones avanzadas, el perjuicio a las zonas comunes, el grado de certeza sobre la fecha de las construcciones para saber si se sujeta a la aprobación y si a partir de allí puede ser objeto de licencia de construcción, la indeterminación sobre construcciones futuras

Impugnación de Actos de Asamblea

76001-3103-017-2019-00071-01 (4253)

Ingrid Fernanda Ríos Duque Vs. Condominio Guaduales de las Mercedes de Jamundí

En punto de los presupuestos procesales, en tanto criterios indispensables para la validez de la relación jurídico-procesal, esto es competencia del Juez, capacidad para ser parte, capacidad procesal y demanda en forma se advierten cumplidos a cabalidad.

3.2 Presupuestos materiales de la sentencia de fondo (legitimación en la causa)

4.2.1 La legitimación es una figura de derecho procesal de obligado estudio por parte del juzgador al momento de desatar la *Litis* por ser presupuesto material de la sentencia. Se traduce por activa en el titular que, conforme a la Ley sustancial, está llamado a reclamar el derecho violado o a satisfacer el interés que legalmente tiene y, por pasivo, en la persona que, según la misma ley, es la llamada a responder por tales derechos o intereses.

3.2.2 En línea de principio, está legitimada para pretender la protección de derechos toda persona a quien se causa le causa lesión de manera directa. En el caso que nos ocupa, de acuerdo a los hechos narrados en la demanda, la legitimación por activa está en cabeza de la demandante, quien, en su calidad de copropietaria, estima afectado su derecho patrimonial en copropiedad.

3.2.3 En punto a la legitimación en la causa por pasiva, la demanda se dirige en contra el condominio como persona jurídica, al provenir de su asamblea de copropietario la decisión que causa la desazón que enerva la *causa petendi*.

3.2 Presupuestos Normativos

3.2.1 Ley 675 de 2001.

«ARTÍCULO 16. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. *Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto.*

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARÁGRAFO 1º. *De conformidad con lo establecido en el inciso 2º del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.*

PARÁGRAFO 2º. *En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.».*

«ARTÍCULO 18. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. *En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto

alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. » (Negrilla de la Sala).

«ARTÍCULO 19. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes

Impugnación de Actos de Asamblea

76001-3103-017-2019-00071-01 (4253)

Ingrid Fernanda Ríos Duque Vs. Condominio Guaduales de las Mercedes de Jamundí

privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1°. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.»

«ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos. *Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

Impugnación de Actos de Asamblea

76001-3103-017-2019-00071-01 (4253)

Ingrid Fernanda Ríos Duque Vs. Condominio Guaduales de las Mercedes de Jamundí

1. *La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.*

2. *El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.*

3. *El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.».*

«ARTÍCULO 26. Determinación. *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.».

«ARTÍCULO 28. Modificación de coeficientes. *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.».

«ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.²

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se

² Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.

Impugnación de Actos de Asamblea

76001-3103-017-2019-00071-01 (4253)

Ingrid Fernanda Ríos Duque Vs. Condominio Guaduales de las Mercedes de Jamundí

regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.»
(Negrilla de la Sala)

*«**ARTÍCULO 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.».*

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

Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada no requerirán de autorización previa por parte de los órganos Administradores.».

4. DESARROLLO

4.1. Lo primero que debe decirse es que en virtud del alcance del recurso de apelación, la Sala sólo se referirá sobre los puntos objeto de reparo en juicio con la sustentación dada. Para el caso concreto se contrae al estudio de la vigencia del artículo 55 de la Escritura Pública No. 524 de 15 de febrero de 2006, contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio Guadales de las Mercedes de Jamundí; el estudio sobre la legalidad de la decisión objeto de controversia; y los efectos la decisión de aprobar construcciones sin realizar un listado detallado de estas.

Dicho lo anterior, pasa la Sala a pronunciarse sobre los reparos efectuados en contra de la sentencia de primera instancia que le atribuyen al *a quo* errores de derecho y de hecho en la resolución de la Litis, en los siguientes términos:

4.1.1. La apelante reprocha que el *a-quo* cimiento uno de los argumentos de la decisión en que la restricción para efectuar modificaciones a las unidades privadas, contemplada en el Reglamento de Propiedad Horizontal (artículo 55), se encuentra derogada tácitamente por las modificaciones al reglamento que contemplaron la construcción de unidades privadas con diferentes características a las iniciales. Asume, pues, que el Juez parte de ese hecho para concluir, bajo esa tesis, que no se está actuando en contravía de las pautas instituidas en el reglamento de la copropiedad.

Esta censura tiene relevancia en la medida en que es claro que existen construcciones que han alterado la estructura física de las unidades privadas, tanto que sobre ese hecho no se hizo reparo probatorio. Importa, entonces, conocer si esas construcciones cumplen con los requisitos establecidos para validarlas, teniendo en cuenta que fueron realizadas dentro de una propiedad horizontal.

Lo primero que se debe analizar es qué requisitos están instituidos para que se dé aval a una construcción y es ahí donde cobra interés lo establecido en el reglamento interno de la copropiedad. Según este, en su artículo 55, en síntesis, no es admisible ninguna alteración de las fachadas por leve que sea y, en todo caso, dependerá de la asamblea de copropietarios autorizarlas.

Para derruir la exigencia contemplada en el reglamento, bajo el entendido que las construcciones ya estaban efectuadas a pesar de la prohibición expresa, el *a-quo* afirmó que para la época de redacción del

reglamento, la ley 675 de 2001 no tenía muchos años y por tanto no estaba ajustado por completo a ella; que, en últimas, no puede exigirse una aplicación estricta del reglamento porque además este fue modificado para la alteración de la estructura de las unidades privadas y si la queja recae sobre la disformidad que se genera por las construcciones, pierde sentido la restricción de que trata el artículo 55 del Reglamento de la copropiedad. Es decir, su tesis está en que debe existir laxitud regulativa para discernir el asunto y eso solo es viable si se asume que existe una derogación tácita.

Para la Sala esa elucubración no es correcta. Del artículo 55 del reglamento se extrae que con todo y las disonancias que existan, lo único vital es la aprobación de la Asamblea (pauta que se acompaña al artículo 75 de la ley 675 de 2001). Luego, dicho artículo entraña la disposición legal y eso impide que reformas al reglamento tengan la potencialidad para derogar su contenido. La voluntad de los copropietarios no tiene la entidad suficiente para derogar presupuestos de carácter legal.

Entonces, por una parte, se rompe la cadena que hilvana el argumento porque la norma del reglamento censurada sí ajusta a la ley vigente que regula la propiedad horizontal, de ahí que no pueda sostenerse que para este punto el reglamento se redactó sin acopio a ella y, por demás, sobra decir que en nada influye que la ley era «joven», pues las normas deben acatarse a partir de su vigencia.

Por otro lado, el hecho de que se haya complementado el reglamento de propiedad horizontal para alterar la estructura de las unidades privadas en la segunda fase, no equivale a que eso sirva de excusa para esquivar el deber de atender la reglamentación que determina el trámite para construir en las unidades privadas. De hecho, la misma ley 675 de 2001 determina que la estructura de las unidades privadas y su identificación deberán contenerse en el reglamento (artículo 16), por tanto, el anexo era

necesario, pero así mismo, la ley también determina que las construcciones en las unidades privadas que alteren fachadas y estructura requieren autorización (artículo 75). Todo esto está también contemplado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del condominio demandado, de manera que en ningún sentido están contrariados los postulados internos entre ellos, ni con los legales, luego no cabe exaltar derogación de ningún tipo.

4.1.2. Por otro lado, a la Sala le ocupa discernir sobre la legalidad de la decisión. A juicio de la apelante, esta exhorta al incumplimiento de las normas de carácter de orden público, ya que desconoce que a los copropietarios debe exigírseles respeto al Reglamento de Propiedad Horizontal. En él se determina un trámite específico para obtener autorizaciones de construcción y bajo ningún motivo admite alteraciones a las fachadas y estructuras de las unidades privadas; hacerlo implica la necesidad de modificar el reglamento de propiedad horizontal y no la sola aprobación por la asamblea.

La ley de propiedad horizontal determina que las construcciones a las unidades privadas requieren autorización por parte de la administración y también licencias expedidas por la autoridad municipal competente. La apelante, en apoyo del acervo probatorio según la respuesta de la autoridad municipal, expresó que la licencia de construcción depende de la autorización de la administración, pero, explica, solo procede la autorización si estamos frente a un proyecto de construcción, de otra manera, tal como sucede en el caso, cuando ya existen las obras, es incorrecto avalar la desatención de las normas.

Frente a esta queja, debe resaltarse que la aprobación de las obras existentes a 16 de marzo de 2019 es una situación excepcional. Nunca se desconoce que existe un trámite, ni tampoco se soslaya el deber de atender las normas. Simplemente, tal decisión es un remedio para una situación ya

materializada y, cabe reiterar como se ha dicho, ese remedio se acompasa a la normatividad pertinente. La autoridad municipal encargada de expedir licencias también cuenta con normas que prevén cómo deben tratarse las obras consumadas sin licencia previa. Es decir, las excepciones no implican *per se* ilegalidad, son un manejo lícito que adecua los actos materializados para que orbiten en un marco permitido.

No es cierto, pues, que ese tipo de modificaciones requiera de carácter inmediato una reforma al reglamento de propiedad horizontal. El artículo 16 de la ley 675 de 2001 establece que la estructura de las unidades privadas debe contenerse en el Reglamento de Propiedad horizontal y, a su turno, el artículo 75 de la misma obra, determina que las modificaciones a las fachadas están prohibidas pero que, en todo caso, es necesario la aprobación de la asamblea.

Estas pautas legales, adaptadas al caso, permiten una interpretación sistémica que facilita la solución al conflicto y es que, si en todo caso lo importante y necesario es la aprobación por el órgano de administración (situación que ya está), lo aprobado en el acta no contraviene la ley porque esta admite tal aprobación. Lo atinente al compendio vía reforma al reglamento de copropiedad deberá pasar primero por el visto bueno de la autoridad municipal para, ahí sí, establecer el criterio definitivo de lo que se incorpora al reglamento, conforme el artículo 73 de la ley de propiedad horizontal.

4.1.3. Finalmente, la apelante estima necesario que exista un estudio acucioso de las construcciones que se han edificado para tener certeza sobre su existencia y poder definir con ello asuntos como los porcentajes de coeficiente de propiedad, la posible afectación a las zonas comunes, la determinación sobre cómo operará el trámite para construcciones futuras y la

expedición de las licencias por parte de la autoridad municipal a que haya lugar como consecuencia de la aprobación.

Hace un llamado, entonces, para que judicialmente se exija un listado detallado que permita dar un manejo administrativo adecuado a los efectos de la decisión de aprobar sendas construcciones, puesto que la tesis del *a-quo* sobre la imposibilidad de expedir tal exigencia por exorbitar lo establecido en la ley, no permite materializar cabalmente los derechos de copropiedad.

Para la Sala es indiscutible que la decisión cuestionada genera efectos, pero lo cierto es que estos competen al manejo administrativo del condominio a través de sus órganos y mal haría el Juez si toma decisiones propias de la autonomía administrativa del particular. No significa esto que existan espectros vedados a la autoridad judicial, sino que la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del condómino prevén las formulas en que debe manejarse los aspectos reclamados por la apelante.

Los coeficientes de propiedad sí tienen relación directa en área construida (artículo 26 de la ley 675 de 2001), por lo que las construcciones aprobadas tienen la virtualidad de incidir en estos. Sin embargo, la definición, determinación y manejo de los coeficientes de propiedad se estructura en el reglamento de propiedad horizontal, por lo que su adecuación exige la modificación del mismo y para ellos existe un trámite exclusivo (artículo 28 de la ley 675 de 2001). Igual sucede con la definición de las zonas comunes y las consecuencias que acarrea la perturbación de ellas; la ley y el reglamento interno prescriben el manejo que debe darse.

Sobre la inquietud relativa a la indeterminación de las construcciones futuras, ya se dijo que la decisión de aprobar las construcciones efectuadas es una excepción empleada como remedio para

solucionar una situación que ya aconteció y que ese remedio se ajusta a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del condominio demandado y de la Ley 675 de 2001. Es decir, esta excepción no tiene el alcance de instituirse como regla general, compete a cada administración adoptar las medidas amén de ello, por lo que las construcciones futuras están llamadas a sujetarse a las reglas preexistentes o crear el espacio que admita modificarlas.

En cuanto a la necesidad precisión y detalle de las obras para permitir que se concrete la expedición de licencias de las construcciones aprobadas, debe referirse que definir cómo regular una decisión es un asunto que con mayor ahínco se entiende del resorte exclusivo de la administración, no es necesario que intervenga el Juez para que ausculte cada detalle.

La decisión de aprobar las construcciones no impide que la administración ejerza sus funciones para definir el alcance de lo decidido, para tal motivo cuenta con los escenarios establecidos legalmente con ese fin, tanto así que cualquier inconformidad tiene cabida como tema en asambleas venideras. Por consiguiente, la ausencia del listado que reclama la demandante no deslegitima la decisión de aprobar las construcciones, además de que la ley no exige ese requisito para la autorización en cuestión, lo decidido comprende efectos que deben atenderse por los órganos de administración.

En conclusión, la decisión de aprobar las construcciones adoptada en la asamblea de copropietarios del Condominio Guaduales de las Mercedes de Jamundí, llevada a cabo el 16 de marzo de 2019, es válida tal como lo aseveró el *a-quo* pero con las precisiones hechas aquí. Los reparos que endilgó la recurrente frente a la decisión de primera instancia no tienen la suficiencia para alterar el sentido del fallo.

5. PARTE RESOLUTIVA

Son suficientes las anteriores consideraciones para que esta Sala de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVA:

PRIMERO. - CONFIRMAR la sentencia No. 231 de 13 de noviembre de 2019 proferida por el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito dentro del proceso de la referencia, por las razones aquí expuestas en esta providencia.

SEGUNDO. - CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandante. Para tal efecto, el Magistrado Sustanciador fija el valor de cuatro (4) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes como agencias en derecho. Líquidense de manera concentrada por la Secretaría del juzgado de origen conforme la regla dispuesta en el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO. - Devolver el expediente al Juzgado Quince Civil del Circuito de Cali para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE

El Magistrado Ponente,


JULIÁN ALBERTO VILLEGAS PEREA

Los demás Magistrados integrantes de la Sala,



FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES



JOSÉ DAVID CORREDOR ESPITIA