El siguiente es el documento presentado por el Magistrado Ponente que sirvió de base para proferir la providencia dentro del presente proceso.

El contenido total y fiel de la decisión debe ser verificado en la Secretaría de esta Sala.

Providencia: Sentencia – 2ª instancia – 13 de diciembre de 2017

Proceso:     Impugnación de actas

Radicación Nro. : 66001-31-03-003-2013-00275-01

Demandante: ELIUTH NIÑO SALCEDO

Demandado: CENTRO COMERCIAL LAGO PLAZA PH

Magistrado Ponente:  DUBERNEY GRISALES HERRERA

**Temas: IMPUGNACIÓN DE ACTAS / PROPIEDAD HORIZONTAL / CONGRUENCIA ENTRE LO PEDIDO EN LAS PRETENSIONES Y LO SENTENCIADO / SENTENCIA ESTIMATORIA / CONFIRMA -** El día 11-07-2013 se realizó asamblea general de copropietarios de la propiedad horizontal “Centro Comercial Lago Plaza propiedad horizontal”, donde se aprobaron los puntos quinto (5º) y sexto (6º), de la siguientes forma: (i) Punto 5, se dijo, luego de deliberar, que se aprobaba con un 91,43%, el desenglobe de los parqueaderos al centro comercial, así mismo el presupuesto del año 2013.

(…)

Los temas planteados en la alzada, con claridad, son: (i) La incongruencia, por estimar el señor Acuña Arango, que se resolvió sobre el punto sexto (6º), cuando la demanda únicamente se dirigió al punto quinto (5º). Y (ii) La malinterpretación del contenido literal de la decisión en el punto quinto (5º), de “desenglobar”, cuando era una “independización administrativa” del módulo parqueadero y comercio I.

(…)

La juzgadora de instancia, apoyó su decisión en el enunciado normativo contenido en los artículos 20 y ss, de la Ley 675, en concreto, la falta de una previa autorización de la curaduría, sin embargo, la aplicación de dicha norma o su alcance intelectivo, no fue cuestionado por la impugnación; a cambio se indicó que el quorum fue suficiente, cuando el juicio elaborado por la sentencia se asentó en una premisa normativa diferente.

Vista así la falta de coherencia del recurso con la sentencia reprochada y la imposibilidad de desatender lo probado en el decurso del debate, no queda más, frente al punto quinto, que confirmar la determinación adoptada en primer nivel, en este aspecto.

Sobre la alegada incongruencia, como se dijera atrás, pareciera que formalmente le asiste razón a la apelación, no obstante, al analizar con rigor la invalidación del punto quinto, pronto se advierte con lo discernido, que la aprobación del punto sexto (6º) no era más que la consecuencia jurídica lógica del punto anterior, por lo tanto, es congruente el fallo al haber invalidado ambas decisiones. Nada más piénsese en la vaguedad que se pudiera generar con solo anular el punto quinto (5o) y dejar vigente el sexto (6º).



REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL

SALA ESPECIALIZADA CIVIL – FAMILIA – DISTRITO PEREIRA

D E P A R T A M E N T O D E L R I S A R A L D A

Asunto : Sentencia de segundo grado - Comercial

Tipo de proceso : Abreviado – Impugnación actas de asamblea

Demandante : Eliuth Niño Salcedo

Demandado : Centro Comercial Lago Plaza PH

Procedencia : Juzgado 3º Civil del Circuito de Pereira, Rda.

Radicación : 66001-31-03-003-2013-00275-01 (Interna 9643)

Temas : Coadyuvancia – Incongruencia del recurso

Mag. Ponente : Duberney Grisales Herrera

Aprobada en sesión : 653 de 11-12-2017

Pereira, R., trece (13) de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

## El asunto por decidir

El recurso vertical formulado por la parte solicitante contra la sentencia adiada el día 16-03-2015, que fuera estimatoria, emitida en el proceso referenciado, en armonía con las explicaciones siguientes.

## La síntesis de la demanda

* 1. Los supuestos fácticos relevantes. El día 11-07-2013 se realizó asamblea general de copropietarios de la propiedad horizontal “*Centro Comercial Lago Plaza propiedad horizontal*”, donde se aprobaron los puntos quinto (5º) y sexto (6º), de la siguientes forma: (i) Punto 5, se dijo, luego de deliberar, que se aprobaba con un 91,43%, el desenglobe de los parqueaderos al centro comercial, así mismo el presupuesto del año 2013.

Respecto al (ii) Punto 6, se aprobó con un 91,43%, la legalización de las áreas comunes del parqueadero de uso y propiedad exclusiva del señor Alberto Acuña Arango, de igual manera cede las áreas comunes de comercio 1, “*quedando de los copropietarios del centro comercial*”. Estas decisiones son nulas por desacatar los artículos 3º y 20º de la Ley 675, omitir la autorización previa de las autoridades competentes en materia urbanística, respecto a desafectar bienes comunes esenciales y no esenciales.

En suma, se cerraron las zonas de parqueaderos de los locales comerciales del centro con grave perjuicio a la copropiedad (Folio 10 y 11, cuaderno No.1).

* 1. Las pretensiones
  2. Declarar la nulidad absoluta del acto de la asamblea general extraordinaria del 11-07-2013, que modificó el reglamento de propiedad horizontal en lo que respecta al desenglobe y desafectación de bienes comunes esenciales y no esenciales;
  3. Dejar sin efectos, las decisiones de la citada acta, concretamente las relacionadas con el punto 5º denominada “aprobación de desenglobe de propiedades”, así como el presupuesto para el año 2013;
  4. Ordenar al Centro Comercial El Lago Plaza propiedad horizontal, abstenerse de continuar o realizar reformas al reglamento sin aprobación de las autoridades competente y la asamblea de copropietarios;
  5. Ordenar al Centro Comercial referido, calcular el presupuesto con base en los módulos de contribución como se había aprobado antes de la asamblea del 11-07-2013; y,
  6. Condenar en costas a la parte demandada (Folio 15, cuaderno No.1).

1. La coadyuvancia

El señor Alberto Acuña Arango es copropietario del Centro Comercial Lago Plaza y en la asamblea general del 11-07-2013 se tomaron decisiones trascendentes para él, según el punto 5º, que se ejecutaron de manera inmediata por lo que le ocasionaron gastos (Folio 21, cuaderno No.2). Pidió (i) Anular lo actuado por desconocer a la persona que debía citar al proceso principal; y, (ii) No decretar la impugnación *(Sic)* (Folio 26, cuaderno No.2).

1. La respuesta a la demanda

El vocero judicial admitió los hechos del 1 al 7, desconoció los del 8º al 12º y 15º, dijo no constarle el 16. Se resalta haber aceptado la falta de petición de permiso a las autoridades administrativas, pero que con posterioridad a la asamblea se están haciendo los trámites (Folio 219, cuaderno No.1); se opuso a las pretensiones y no presentó excepciones de fondo (Folios 218-220, cuaderno No.1).

## La sinopsis de la crónica procesal

Con providencia del 09-10-2013 se admitió la demanda (Folio 208, cuaderno No.1).

La audiencia preliminar se adelantó el día 22-04-2014 y como fracasó la conciliación se agotaron los interrogatorios respectivos, no se fijó el litigio y enseguida se decretaron las pruebas (Folio 227, ibídem). Ya el 27-01-2015 se corrió traslado para alegaciones finales (Folio 258, ibídem) y mediante sentencia del 16-03-2015 se estimaron las aspiraciones de la demanda (Folios 270 a 283, ibídem) y como la apelara Alberto Acuña Arango, se concedió ante este Tribunal, con proveído del 28-05-2015 (Folio 46, ib.).

En esta superioridad el 07-07-2015 se admitió (Folio 6, este cuaderno), para luego dar traslado el 24-07-2015 (Folio 6, este cuaderno); pasó a Despacho el 05-08-2015 (Folio 7, este cuaderno) y con decisión del 29-07-2016 se prorrogó el plazo para fallar (Folio 10, ibídem).

1. El resumen de la sentencia recurrida

(i) Declaró inválidas las decisiones de los puntos 5º y 6º de la asamblea del 11-07-13; (ii) Ordenó inscribir la sentencia en la Secretaría de Gobierno de la ciudad; y, (iii) Condenó en costas al demandado y al señor Alberto Acuña A. (Folios 282 y 283, cuaderno No.1).

Sin mayor análisis jurídico transcribió los artículos 20 a 23 y 46 de la Ley 675 y concluyó que la omisión de la autorización previa de la curaduría urbana para desafectar los bienes comunes, genera nulidad de la decisión adoptada, pues contravino la exigencia legal. Ninguna consideración le mereció la demanda del tercero excluyente y, en todo caso, condenó en costas al señor Acuña A. como “*coadyuvante*” (Folios 281 y 282, cuaderno No.1).

1. El compendio de la impugnación

Reclamó el señor Alberto Acuña A., la revocatoria de la sentencia en lo referente a las invalidaciones de los puntos quinto (5º) y sexto (6º). Adujo que el fallo adolece de incongruencia porque el demandante impugnó el punto quinto (5º) y se concedió el punto sexto (6º), que es totalmente diferente; además arguye que “*(…) el verdadero sentido de la asamblea era aprobar una independización administrativa entre el módulo de parqueaderos y comercio (…)”* (Folios 288, cuaderno No.1).

Agrega que el acta, de forma errada, menciona “desenglobe”, ha debido la jueza pedir como prueba la grabación de la reunión para comprender el sentido auténtico del punto quinto (5º) para desentrañar “*(…) el sentido o espíritu de la asamblea o lo que se quiso hacer en ella (…)*. Más adelante señala que: “*Y aunque no comparto el fallo específicamente hablando del punto 5, podría justificar si su interpretación es exegética.*” (Folio 288, este cuaderno).

Reitera que el punto sexto, no solo es ajeno a los pedimentos del actor, sino que es un tema jurídicamente distinto, desligado del sexto; que incluso tiene quorum decisorio diferente (Folio 287 a 301, ibídem). En todo caso, dice que conforme al artículo 38-6º de la Ley 675, la asamblea podía decidir sobre la reforma con un quorum del 70%, y se tuvo uno mayor, por lo que hubo mayoría calificada suficiente.

1. La fundamentación jurídica para decidir
   1. La competencia en segundo grado. Esta Sala cuenta con facultades para desatar la alzada, como superior funcional del Juzgado 3º Civil del Circuito de Pereira, Rda., emisor del fallo apelado.
   2. Los presupuestos de validez y eficacia procesal. Ningún reparo se advierte, con entidad suficiente para invalidar lo actuado; la demanda principal es idónea y las partes tienen la condición de sujeto de derechos, habilitados para intervenir en el proceso.

Se propuso demanda como “tercero ad excludendum o excluyente” (Así se rotuló el cuaderno No.2 y se mencionó en la audiencia preliminar – folio 223, cuaderno No.1; y otras actuaciones: 244, 302 del mismo cuaderno), y sin embargo, se admitió como coadyuvante y así se resolvió en la sentencia (Folios 31, cuaderno No.2 y 282, cuaderno No.1).

En efecto, al revisar el escrito allegado como “demanda” (Folios 21 a 29, cuaderno No.2), es imposible interpretarla para “ir tras lo racional y evitar lo absurdo”, en palabras del profesor López Blanco[[1]](#footnote-1), citando a la CSJ, en su obra, por la potísima razón de que se pretermitió la postulación de pretensiones, entendidas en estricto sentido técnico-procesal (Es exigencia del artículo 53, CPC), y entiende la doctrina nacional[[2]](#footnote-2) en forma pacífica), basta una mera lectura a los enunciados enlistados en sus cinco numerales para entenderlo.

Nótese como las primeras son afirmaciones alusivas a una nulidad procesal; en el ordinal 4º se atina a aseverar que no se decrete la impugnación, y de allí se aprecia con facilidad que la figura jurídica invocada resultaba abiertamente inaplicable, atendida la posición adoptada por esta parte, en manera alguna disputa el derecho controvertido por las partes en la contienda, eso sí reconoce tener un interés y eventualmente podía resultar afectado con la sentencia, pero no formula una postura distinta a la del demandado o demandante.

Lo que mejor se aviene a la situación particular examinada es la configuración de la coadyuvancia, aunque para evitar ambigüedades, mejor hubiera sido expresarlo con total claridad en las distintas decisiones, en aras de precaver interpretaciones dispares. Bien se nota que la postura asumida coincide con la parte demandada, para lo cual es inane que la propiedad horizontal demandada no lo represente, como se aduce en el escrito (Folio 27, cuaderno No.2), pues concurren como persona jurídica aquella y este como natural.

Notoria es la falta del esmero debido que impone en el control de legalidad (Artículos 37-4º, 101-3º y parágrafo 5º, CPC) aplicable al decidir sobre la *aparente demanda,* muy a pesar de que se inadmitió en dos ocasiones (Folios 17 y 19, cuaderno No.2), a la postre fracaso el pretendido ejercicio corrector. En consecuencia, para el análisis que subsigue se tratará como coadyuvante.

* 1. La legitimación en la causa. Este examen es oficioso[[3]](#footnote-3)-[[4]](#footnote-4), se revisa con prescindencia de que lo hayan discutidos las partes; así sostiene la CSJ[[5]](#footnote-5) (2016), en criterio pacífico, acogido por este Tribunal[[6]](#footnote-6). Cuestión diversa es el análisis de prosperidad de la súplica.

En el extremo activo tiene autorización normativa para formular la pretensión, por disposición expresa del artículo 49 de la Ley 675, los copropietarios de bienes privados, como ha acreditado en forma el demandante (Folios 31 y 32, cuaderno No.1).

Y que la parte demandada sea el condominio de marras, persona jurídica que expidió la decisión reformatoria cuestionada, habilita su posición para resistir el pedimento deprecado; de igual manera se tiene en el señor Alberto Acuña Arango al ser condueño en la citada copropiedad (Folios 2 y 3, cuaderno No.2), amén de que resultó, de manera directa, beneficiado en su patrimonio económico con la decisión de la asamblea (Folio 4, cuaderno No.1).

* 1. El problema jurídico para resolver. ¿Debe revocarse, modificarse o confirmarse el fallo estimatoria parcial del Juzgado 3º Civil del Circuito de Pereira, R., según lo razonado por la parte co-demandada en su recurso?.

1. La solución al problema planteado

Importa indicar que el control de juridicidad en esta instancia se circunscribe[[7]](#footnote-7), de manera restrictiva, a los disensos enunciados en el recurso (Artículo 357, CPC), con algunas salvedades (Artículos 305 y 306, CPC) inaplicables en este asunto.

* 1. El análisis del caso concreto

Los temas planteados en la alzada, con claridad, son: (i) La incongruencia, por estimar el señor Acuña Arango, que se resolvió sobre el punto sexto (6º), cuando la demanda únicamente se dirigió al punto quinto (5º). Y (ii) La malinterpretación del contenido literal de la decisión en el punto quinto (5º), de “desenglobar”, cuando era una “independización administrativa” del módulo parqueadero y comercio I.

Un examen formal de lo debatido coloca la razón del lado del recurrente, pues en verdad ninguna súplica se enfiló en forma expresa contra el punto sexto (6º), según se lee en el escrito genitor, nominados “*primero y segundo*” (Folio 15, cuaderno No.1), mas un análisis de esta naturaleza es precario cuando se ausculta con agudeza en la materialidad de la cuestión, como adelante se explica.

Para contextualizar y avalar la resolución de la falladora de primer nivel, aunque la motivación correspondiente quedó pendiente, ha de repararse que el punto quinto (5º), consistió en modificar los reglamentos para “desenglobar propiedades”, conforme al tenor del acta misma (Folios 2 y 3, cuaderno No.1); y, el sexto (6º): “legalización de áreas del señor Alberto Acuña Arango” (Folios 2 y 4, cuaderno No.1).

Ahora, se estriba el argumento en que ha debido interpretarse lo plasmado en el acta, incluso se echó de menos una prueba en este sentido en esta sede, sin parar mientes en que es excepcional su decreto y recaudo (Artículo 361, CPC), dicha finalidad ha debido tener ocasión en la fase de conocimiento. Predica la alzada acudir al “espíritu o sentido” de la decisión, sin el condigno soporte probatorio, por ende, tal alegato es apenas eso, carece de entidad suficiente para evidenciar el desacierto imputado a la conclusión del fallo revisado. Incluso, la vocera judicial, admite que una interpretación exegética del acta, sustenta el corolario de la jueza.

Oportunas aquí las palabras de la doctrina judicial del órgano de cierre de la especialidad[[8]](#footnote-8), que tiene dicho inveteradamente, por demás, que:

4.4.1. Recurrir y sustentar por vía de apelación no significa hacer formulaciones genéricas o panorámicas[[9]](#footnote-9), más bien supone:

1. Explicar clara y coherentemente las causas por las cuales debe corregirse una providencia. Es sustentar y manifestar las razones fácticas, probatorias y jurídicas de discrepancia con la decisión impugnada.

2. Demostrar los desaciertos de la decisión para examinarla, y por tanto, el apelante debe formular los cargos concretos, y cuestionar las razones de la decisión o de los segmentos específicos que deben enmendarse, porque aquello que no sea objeto del recurso, no puede ser materia de decisión, salvo las autorizaciones legales necesarias y forzosas (art. 357 del C. de P. C., y 328 del C. G. del P.).

3. Apelar no es ensayar argumentos disímiles o marginales que nada tengan que ver con lo decidido en la providencia impugnada.

4. Tampoco es repetir lo ya argumentado en una petición que ha sido resuelta de manera contraria, sin atacar los fundamentos de la decisión, ni es mucho menos, remitirse a lo expresado con antelación a la providencia que se decide.

5. Es hacer explícitos los argumentos de disentimiento y de confutación, denunciando las equivocaciones, porque son éstos, y no otros, los aspectos que delimitan la competencia y fijan el marco del examen y del pronunciamiento de la cuestión debatida. Las versalitas son de esta sala.

La juzgadora de instancia, apoyó su decisión en el enunciado normativo contenido en los artículos 20 y ss, de la Ley 675, en concreto, la falta de una previa autorización de la curaduría, sin embargo, la aplicación de dicha norma o su alcance intelectivo, no fue cuestionado por la impugnación; a cambio se indicó que el quorum fue suficiente, cuando el juicio elaborado por la sentencia se asentó en una premisa normativa diferente.

Vista así la falta de coherencia del recurso con la sentencia reprochada y la imposibilidad de desatender lo probado en el decurso del debate, no queda más, frente al punto quinto, que confirmar la determinación adoptada en primer nivel, en este aspecto.

Sobre la alegada incongruencia, como se dijera atrás, pareciera que formalmente le asiste razón a la apelación, no obstante, al analizar con rigor la invalidación del punto quinto, pronto se advierte con lo discernido, que la aprobación del punto sexto (6º) no era más que la consecuencia jurídica lógica del punto anterior, por lo tanto, es congruente el fallo al haber invalidado ambas decisiones. Nada más piénsese en la vaguedad que se pudiera generar con solo anular el punto quinto (5o) y dejar vigente el sexto (6º).

En suma, no anduvo descaminado el Despacho de conocimiento cuando se pronunció sobre la anulación de las dos decisiones contenidas en la asamblea.

1. Las decisiones finales

Con lo razonado se colige que la apelación es infundada y debe confirmarse la decisión combatida, se condenará en costas en esta instancia a la parte recurrente y a favor de la demandada, por haber fracasado íntegramente la alzada interpuesta (Artículo 365-3º, CGP).

Las agencias se fijarán en auto posterior, en seguimiento de la variación hecha por esta Sala[[10]](#footnote-10), fundada en criterio de la CSJ, en reciente decisión[[11]](#footnote-11) de tutela (2017). Se comprende que se hace en auto y no en la sentencia misma, porque esa expresa fue introducida, como novedad, por la Ley 1395 de 2010, desaparecida en la nueva redacción del ordinal 2º del artículo 365, CGP.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, Sala de decisión civil familia, administrando Justicia, en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

F a l l a,

1. CONFIRMAR toda la sentencia de fecha 16-03-2015 del Juzgado 3ºCivil del Circuito de Pereira, Rda.
2. CONDENAR en costas en esta instancia, a la parte apelante y, a favor de la parte demandante. Se liquidarán en primera instancia y la fijación de agencias de esta sede, se hará en auto posterior.
3. DEVOLVER el expediente al Juzgado de origen, en firme esta providencia.

Notifíquese,

DGH / 2017

DUBERNEY GRISALES HERRERA

M A G I S T R A D O

EDDER JIMMY SÁNCHEZ C. JAIME ALBERTO SARAZA N.

M A G I S T R A D O M A G I S T R A D O

LA SENTENCIA ANTERIOR SE NOTIFICA

POR FIJACIÓN EN **ESTADO** DEL DÍA

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

JAÍR DE JESÚS HENAO MOLINA

S E C R E T A R I O

1. LÓPEZ B., Hernán F. Procedimiento civil, parte general, tomo I, 11ª edición, Bogotá DC, Dupré editores, 2012, p.995. [↑](#footnote-ref-1)
2. PARRA Q., Jairo. Los terceros en el proceso civil, Bogotá DC, 6ª edición, Ediciones Librería del Profesional, 2001, p.112. También: (ii) CABRERA A., Benigno H. Teoría general del proceso y de la prueba, 2ª edición, Jurídicas Wilches, Bogotá, 1988, p.158; (iii) ROJAS G., Miguel E. El proceso civil colombiano, parte general, Universidad Externado de Colombia, 1999, Bogotá DC, p.100. [↑](#footnote-ref-2)
3. CSJ, Civil. Sentencias: (i) 14-03-2002, MP: Castillo R.; (ii) 23-04-2007, MP: Díaz R.; No.1999-00125-01; (iii) 13-10-2011, MP: Namén V., No. 2002-00083-01. [↑](#footnote-ref-3)
4. TS. Pereira, Sala Civil – Familia. Sentencia del 29-03-2017; MP: Grisales H., No.2012-00101-01. [↑](#footnote-ref-4)
5. CSJ. SC1182-2016. [↑](#footnote-ref-5)
6. TSP, Civil-Familia. Sentencias del 14-06-2017; MP: Grisales H., Nos.2010-00184-01, 2010-00306-01, 2012-00032-01 y 2012-00262-01; MP: Arcila R., No.2012-00011-01; y, (iii) 19-12-2014; MP: Saraza N., No.2010-00059-02. [↑](#footnote-ref-6)
7. CSJ, Civil. Sentencia del 08-09-2009; MP: Villamil P., No.2001-00585-01. Reiteración: SC10223-2014. [↑](#footnote-ref-7)
8. CSJ. SC10223-2014. [↑](#footnote-ref-8)
9. COLOMBIA, C. Const. Sentencias C-365 de 18 de agosto de 1994; C-165 de 17 de marzo de 1999, expediente D-2188. [↑](#footnote-ref-9)
10. TS, Pereira, Civil-Familia. Sentencia del 23-06-2017, MP: Grisales H., No.2012-00118-01. [↑](#footnote-ref-10)
11. CSJ, Civil. STC8528 y STC6952-2017. [↑](#footnote-ref-11)