

TEMA: BIENES COMUNES - El bien común esencial destinado por la propiedad horizontal para la seguridad (“habitación del celador o portero”) es inalienable, por tanto, imprescriptible.

HECHOS: El señor JORGE HUMBERTO OBANDO ocupó en calidad de arrendatario el bien común no esencial ubicado en el Edificio Rosita PH, por lo que pretende la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva del predio; la desafectación de zona común no esencial y la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión. En la demanda de reconvencción se solicitó la reivindicación del bien. El Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones, por considerar no es procedente en tanto el predio objeto del litis es inalienable inembargable, indivisible e imprescriptible en los términos del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, coherente dispuesto en los artículos 2518, 2527 y 2531 del Código Civil, sobre la pretensión reivindicatoria la desestimo por falta de legitimación en la causa de quienes la promueven. La Sala debe determinar si, ¿Puede declararse la pertenencia de un bien común de la propiedad horizontal en favor de un tercero poseedor? y si ¿falta de legitimación en la causa por activa para la reivindicación?

TESIS: El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 diferencia el bien común y el bien esencial. Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. (...) Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. (...) 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 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. (...) De la prueba puede advertirse que el bien corresponde a “la habitación del celador o portero”, implicando que se trata de un bien común “esencial” dado que es indispensable para la seguridad del edificio tal y como lo confiesa el demandado quien en interrogatorio de parte manifestó de manera reiterada que el Edificio Rosita PH, no tenía condiciones de seguridad, que debió contratarse vigilancia privada externa porque constantemente ingresaban personas a la copropiedad; precisamente para garantizar la seguridad se dispuso desde la constitución de la propiedad horizontal un lugar para la prestación de portería y vigilancia, esencial para la seguridad de los bienes particulares y del propio edificio. (...) La calidad de bien común del predio objeto de pretensión está dada por la Ley y es coherente con lo establecido en el régimen de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública; lo que era conocido por el demandante, según en el hecho TERCERO, “asumió la calidad de poseedor de dicho predio, desconociendo desde ese momento el señorío sobre el bien común de carácter no esencial y según el hecho NOVENO, ha utilizado la zona común no esencial en la explotación del establecimiento comercial “Cigarrería Imperio”, ejecutando actos de dominio y posesión material. (...) La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no ejercerse dichas acciones y derechos durante cierto

tiempo, concurriendo los demás requisitos legales (artículo 2512 del CC); las condiciones legales para adquirir un bien por prescripción se concretan en la posesión con ánimo de señor y dueño por el término legal. (...) Quien pretenda adquirir por prescripción debe probar 1° que posee un bien que está en el comercio y 2° que la posesión ha sido pacífica e ininterrumpida por un término de diez años, con anterioridad a la presentación de la demanda. (...) Probada la calidad de “bien común esencial” del inmueble” que comprende la habitación del celador o portero y que consta de una alcoba con sus correspondientes servicios sanitarios y un pequeño local o recinto abierto, con frente a la puerta de entrada”, no se cumple el presupuesto para la prosperidad de la pretensión, razón por la cual se constata su improcedencia. (...) La sentencia de primera instancia negó la pretensión reivindicatoria, al considerar que los demandantes en reconvención (copropietarios) no están legitimados en la causa para promover la acción, el administrador de la propiedad horizontal puede ejercerla en virtud de lo previsto en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 coherente con lo establecido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC119 de 2023. (...) Le asistió razón al A quo al negar, por falta de legitimación en la causa la pretensión reivindicatoria.

MP. RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 04/10/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Medellín, cuatro (4) de octubre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal
Radicado:	05001 31 03 014 2018 00268 02
Demandante:	Jorge Humberto Obando Valencia
Demandado:	Edificio Rosita PH y otros
Providencia:	Sentencia
Tema:	El bien común esencial destinado por la propiedad horizontal para la seguridad (" habitación del celador o portero ") es inalienable, por tanto, imprescriptible. Los demandantes en reconvencción no están legitimados en la causa para la reivindicación; el administrador como representante legal de la propiedad horizontal ostenta dicha facultad.
Decisión:	Confirma sentencia
Sustanciador/ponente:	Ricardo León Carvajal Martínez

De conformidad con la Ley 2213 de 2022 se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por ambas partes frente a la sentencia proferida el 19 de marzo de 2024 por el JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, en el proceso verbal para la declaratoria de pertenencia adelantado por JORGE HUMBERTO OBANDO VALENCIA contra el EDIFICIO ROSITA PH y DORIS ELENA BETANCUR CADAVID, LUZ MERY DE LA INMACULADA BETANCUR CADAVID, JORGE LUIS BETANCUR CADAVID, JHON JAIRO BETANCUR CADAVID, DISTRIBUIDORA PASTEUR SA, CARLOS HORACIO RAMÍREZ JIMÉNEZ, BLANCA NUBIA BOTERO POSADA, AUGUSTO HUMBERTO HURTADO BOTERO, DORA ELENA HURTADO BOTERO, MÓNICA HURTADO BOTERO, JUAN CARLOS HURTADO BOTER, ÁNGELA CECILIA HURTADO BOTERO, MARÍA CLARA MEJIA JARAMILLO, ANA EUGENIA MEÍA JARAMILLO, GLORIA PATRICIA FRANCO VALENCIA, MARÍA ELENA FRANCO VALENCIA, LUZ ESTELLA FRANCO VALENCIA, MARTA MÓNICA FRANCO VALENCIA, MARINO SALAZAR SERNA, ENEIDA MARÍA ÁLVAREZ OSSA, RICARDO ALBEIRO MUÑOZ CORREA, MIRYAM AGUDELO CORREA, MARIO ALONSO

AGUDELO CORREA, SERGIO ANIBAL AGUDELO CORREA, CONSUELO DE JESÚS RESTREPO RAMÍREZ, ALBEIRO DE JESÚS RAMÍREZ OCAMPO, LIBARDO OCAMPO RÍOS, ALBERTO DE JESÚS RESTREPO RAMÍREZ, ADRIANA MARÍA VÉLEZ SIERRA, ÁLVARO GARCÍA VARGAS, MARÍA DE LAS MERCEDES GARCÍA VARGAS, GILMA MARÍA GARCÍA NORIEGA, MIGUEL ÀNGEL LAVERDE GALLEGO, GLADYS CECILIA GALVIS DE OCAMPO, LIBARDO OCAMPO RÍOS, HELY PÉREZ GÓMEZ, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A como vocera del FIDEICOMISO FAP CLUB ITA (vinculada), JORGE LUIS BETANCUR MESA (vinculado) y FANNY GABRIELA VALENCIA DE FRANCO (vinculada); de los cuales ALBEIRO DE JESÚS RAMÍREZ OCAMPO, MIRYAM AGUDELO CORREA, SERGIO ANÍBAL AGUDELO y ADRIANA MARÍA VÉLEZ SIERRA demandaron en reconvención con pretensión reivindicatoria.

1. ANTECEDENTES

- 1.1 JORGE HUMBERTO OBANDO ocupó en calidad de arrendatario el bien común no esencial ubicado en el Edificio Rosita PH, **"espacio comprendido entre los puntos 50, 51, 52, 53 y 50...que consta de una alcoba con sus correspondientes servicios sanitarios y un pequeño local o recinto abierto, con frente a la puesta de la entrada...carece de matrícula inmobiliaria"**, desde el 2002 hasta enero de 2007.

- 1.2 Conforme dictamen pericial sus linderos, **"Por el norte con la entrada al Edificio Rosita, marcado con el número 46-75 de la carrera 49 (área común); por el frente (oriente) con la carrera 49 en una extensión de 1.70 metros aproximadamente; por el sur con el local comercial que tiene la matrícula inmobiliaria número 001-25471 zona sur en una extensión aproximada de 9.10 metros y por el occidente con el local comercial donde funciona el establecimiento de comercio "La Viña" (calle 48#49-17) en una extensión de 1.70 m. Por el nadir con el suelo de fundación del Edificio Rosita y por el cenit con consultorios odontológicos ubicados en el segundo piso."**

- 1.3** A partir de febrero de 2007 y a la fecha de presentación de la demanda (ante la carencia de administrador), asumió los gastos de cuidado y mantenimiento de la zona común del Edificio Rosita PH, donde funciona la “Cigarrería Imperio”; dejó de pagar cánones de arrendamiento y asumió la calidad de poseedor de manera continua, pública, ininterrumpida, quieta y pacífica; ejerció actos de señor y dueño como instalación de servicios sanitarios, cerramiento de muros, construcción de mezaninne y dos bodegas, pago a la empleada contratada por la administración del edificio para el aseo de zona común, pago de vigilancia, mantenimiento y reparación de tubería de acueducto y pago de servicios públicos.
- 1.4** El administrador del Edificio Rosita PH adelantó proceso de restitución de inmueble arrendado en su contra, en que desconoció el contrato de arrendamiento y se le reconoció calidad de poseedor a partir de febrero de 2007.
- 1.5** En enero de 2018 realizó mejoras necesarias de reparación de tubería de agua en la zona común del primer piso donde funciona la “Cigarrería Imperio”, lo que favoreció los bienes privados (apartamentos 201, 202, 301, 303, 401, 402 y 403 del Edificio).
- 1.6** Pretende la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva del predio; la desafectación de zona común no esencial y la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión.

2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Admitida la demanda¹, CONSUELO DE JESÚS y ALBERTO DE JESÚS RESTREPO RAMÍREZ, HELY PÉREZ GÓMEZ, MIGUEL ÁNGEL LAVERDE GALLEGO, CARLOS HORACIO RAMÍREZ y FANNY GABRIELA VALENCIA DE FRANCO (vinculada), se notificaron a través de curadora ad litem que no propuso excepciones.

¹providencia del 19 de julio de 2018 (archivo 6, cuaderno principal A, expediente electrónico).

Los demás demandados, propusieron:

2.1 ALBEIRO DE JESÚS RAMÍREZ OCAMPO:

2.2.1 *PETICIÓN ANTES DE TIEMPO*: El demandante no lleva 10 años de posesión pacífica y tranquila.

2.1.2 *TEMERIDAD Y MALA FE*: El demandante vendió el establecimiento de comercio desde que se entabló demanda de restitución de inmueble.

2.2 SERGIO ANÍBAL, MARIO ALONSO y MIRYAN AGUDELO CORREA, ADRIANA MARÍA VÉLEZ SIERRA y ROBERTO LUIS SIERRA ROJAS:

2.2.1 *PETICIÓN ANTES DE TIEMPO*: El demandante no lleva 10 años de posesión pacífica y tranquila.

2.2.2 *TEMERIDAD Y MALA FE*: El demandante vendió el establecimiento de comercio desde que se entabló demanda de restitución de inmueble.

2.2.3 *IMPRESCRIPTIBILIDAD DEL BIEN OBJETO DEL PROCESO*: Al ser un bien común sometido a régimen de propiedad horizontal pertenece a la copropiedad; según el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 es inalienable, imprescriptible e inembargable.

2.4.4 *EL BIEN OBJETO DEL PROCESO NO TIENE EXISTENCIA MATERIAL INDIVIDUAL, POR TANTO, NO SE PUEDE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN*: Conforme lo ordena el parágrafo 2º del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, bienes que conforme lo ordena la norma en cita pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, por lo tanto tienen carácter de indivisibles.

2.3 TERESITA INÉS DE FÁTIMA FERRER MONTOYA

2.3.1 *MALA FE DEL DEMANDANTE*: Las zonas comunes pertenecen a todos los copropietarios; quiere aprovecharse de las dificultades económicas.

2.4 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA SA vocera y administradora del patrimonio autónomo FAP CLUBITA:

2.4.1 *FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS OBJETIVOS DE LA NORMA*: El demandante no lleva 10 años de posesión pacífica y tranquila.

2.4.2 *IMPRESCRIPIBILIDAD DEL BIEN OBJETO DEL PROCESO*: Al ser un bien común sometido a régimen de propiedad horizontal pertenece a la copropiedad; según el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 es imprescriptible.

2.4.3 *EL BIEN OBJETO DEL PROCESO NO TIENE EXISTENCIA MATERIAL INDIVIDUAL, POR TANTO, NO SE PUEDE ADQUIRIR POR PRESCRIPCIÓN*: Conforme lo ordena el parágrafo 2º del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, bienes que conforme lo ordena la norma en cita pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, por lo tanto tienen carácter de indivisibles.

3 DEMANDA DE RECONVENCIÓN

ALBEIRO DE JESÚS RAMÍREZ OCAMPO, SERGIO ANÍBAL MARIO ALONSO, MIRYAM AFIDELO CORREA y ADRIANA MARÍA VÉLEZ SIERRA demandaron en reconvencción con pretensión reivindicatoria a JORGE HUMBERTO OBANDO VALENCIA.

3.1 El local que ocupa el demandado no tiene registro en la Oficina de Instrumentos públicos porque es zona común del Edificio Rosita PH, de dominio de los copropietarios quienes se encuentran privados de la posesión

del local desde el 6 de marzo de 2014 fecha en la que es ocupada por éste, sin pagar canon de arrendamiento.

3.2 Demandantes y administrador han requerido al poseedor para la restitución del local que se encuentra en zona común, quien se ha negado manifestando que el bien es de él porque lleva más de 10 años ocupándolo.

3.3 Es poseedor de mala fe y no tiene los 10 años exigidos por la ley para adquirir por prescripción extraordinaria; debe restituir el valor de los frutos naturales y civiles producidos mediante la explotación del predio.

4. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Admitida la demanda², el demandado en reconvencción propuso las excepciones que denominó:

4.1 FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA: El demandante no representa legalmente la propiedad horizontal.

4.2 INEXISTENCIA DE FUNDAMENTOS FÁCTICOS: El demandado lleva más de 10 años ejerciendo posesión pacífica, pública e ininterrumpida; realizó modificaciones toleradas por administrador y copropietarios, pagando gastos de mantenimiento y servicios públicos de toda la zona común, defendiéndola de toda perturbación por parte de los reconvinientes.

4.3 RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS: al ser poseedor de buena fe deben reconocerse las mejoras útiles y necesarias efectuadas en el predio.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín profirió sentencia desestimatoria de las pretensiones el 19 de marzo de 2024; la pretensión de

² Providencias del 25 de octubre de 2018, 28 de enero de 2019 y 6 de marzo de 2019.

prescripción extraordinaria de dominio promovida por JORGE HUMBERTO OBANDO VALENCIA no es procedente en tanto el predio objeto de litis es inalienable inembargable, indivisible e imprescriptible en los términos del artículo 19 de la Ley 675 de 2001, coherente dispuesto en los artículos 2518, 2527 y 2531 del Código Civil.

Correspondía a la parte actora probar la posesión material, actual, pública, pacífica e ininterrumpida por el término de 10 años, sobre un bien identificable, susceptible de adquirirse por esta vía, como lo tiene decantado el ordenamiento jurídico.

El demandante invocó la prescripción adquisitiva en modalidad de extraordinaria de un bien común no esencial en el que actualmente funciona el establecimiento de comercio "Cigarrería Imperio" que hace parte del Edificio Rosita PH; dada la calidad del bien, existe imposibilidad jurídica para que el inmueble sea adquirido por prescripción al tratarse de un bien inalienable, inembargable e imprescriptible.

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 define los bienes comunes esenciales y no esenciales; el artículo 19 ibíd determina -entre otros- que los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de comunes son inalienables e inembargables de forma separada de los bienes particulares.

El artículo 2518 del CC establece que se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que estén en el comercio humano, si se ha poseído en las condiciones legales.

Un bien inmueble puede ser adquirido por prescripción siempre que esté en el comercio o pueda ser vendido y que cumpla con todos los requisitos legales.

Según el reglamento está prohibido la instalación de negocios en zonas comunes, el ocupante le está dando un uso indebido al predio conforme el reglamento de propiedad horizontal, aun con la benevolencia de la propiedad; sin embargo, los

bienes de uso común no esenciales son inajenables, inalienables e inembargables, es indiferente que se trate de esenciales o no esenciales.

En sentencia STC2022 de 2020 **"Se trata la actualidad de un bien común esencial, de acuerdo con el inciso 11 del artículo tercero de la citada ley 675 y por lo tanto imprescriptible, dada su naturaleza; significa lo visto entonces que en verdad los bienes comunes no tiene matrícula independiente, entre otras cosas porque en esa forma especial de propiedad ellos son inseparables de las unidades privadas, de modo que si se pudiese adquirir por prescripción, un bien común de un edificio sometido a propiedad horizontal, cosa que no es posible de acuerdo con lo visto, había necesariamente que dirigir la pretensión contra todos y cada uno de los propietarios de las diferentes unidades."**

No encontrándose acreditado el presupuesto para la prosperidad de la acción, no se hace necesario el estudio de los demás elementos axiológicos de la pretensión de pertenencia.

Ahora, la pretensión reivindicatoria se desestima por falta de legitimación en la causa de quienes la promueven; no ostentan la representación legal (judicial y extra judicial) de la persona - propiedad horizontal y es el representante quien puede ejercer o resistir acción legal para la protección de los derechos de la copropiedad en términos del artículo 51 de la ley de propiedad horizontal en concordancia con lo interpretado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC119 de 2023.

4. APELACIÓN

4.1 El demandante en la demanda principal:

4.1.1 Son presupuestos para la viabilidad de la acción de pertenencia **"...Que la cosa objeto de la prescripción adquisitiva de dominio sea susceptible de ser adquirida por este modo. Según los artículos 2518, 2529 y 2531 del Código Civil, puede adquirirse por prescripción un bien que esté en el comercio, aún**

si el poseedor carece de justo título o buena fe, siempre que pruebe que lo ha poseído ininterrumpida y pacíficamente por un período mayor a diez años..."; el demandante no ha reconocido el bien que posee como común ni el dominio ajeno; por lo tanto, la condición de "inalienabilidad" de los bienes comunes separadamente de los bienes privados no le es oponible.

En el proceso adelantado en el Juzgado 24 Civil Municipal de Medellín acreditó la interversión del título, desde febrero de 2007 comenzó a realizar actos de posesión en forma pública y abierta, con absoluto rechazo y desconocimiento del derecho de dominio de los titulares, conforme a lo estipulado en los artículos 774, 777, 778 y 2531 del CC.

El reglamento de propiedad horizontal no lo cobija al ser un tercero carente de cualquier vínculo jurídico con la copropiedad, no ostenta dominio sobre los bienes individuales que la conforman y la desconoce, no es parte integrante de ella y la desconoce.

En sentencia del 5 de mayo de 2023, con ponencia del Magistrado Martín Agudelo Ramírez, Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, **"Para la Sala, esa conciencia que tiene o debe tener un copropietario sobre cuales (sic) son los bienes comunes de la copropiedad genera dos efectos: a. reconocimiento por implicación del dominio ajeno y b. oponibilidad de la regla relativa de "imprescriptibilidad" de los bienes comunes, que puede interpretarse del artículo 19 de la ley. 675...En efecto, en tanto la adquisición y ejercicio de esos derechos sobre la unidad privada supone la aceptación del régimen de propiedad horizontal -reglamento y leyes que regulan la materia-; ello conlleva no sólo la conciencia o el deber de conciencia sobre cuáles son los bienes comunes del edificio, sino también el impedimento legal consecuente de enajenarlos por separado";** deduce la imprescriptibilidad relativa, **"quien ejerza derechos sobre una unidad privada de una propiedad horizontal, no puede adquirir bienes comunes por prescripción";** significando que quien está por fuera de esta situación, sí está facultado para usucapir bienes pertenecientes a la zona común.

Cumplidos los requisitos exigidos por la ley para adquirir el bien ubicado en la zona común del Edificio Rosita PH, solicita revocar la sentencia de primera instancia y acoger las pretensiones de la demanda.

4.2 El demandante en la demanda reivindicatoria:

De acuerdo con el artículo 946 del CC la reivindicación o acción de dominio es de naturaleza real, para cuyo ejercicio está legitimado todo propietario que se halla despojado de la posesión material.

El artículo 950 del CC indica que la acción corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa; se debe probar la calidad de propietario quien demanda.

La Corte Suprema de Justicia señalaba que solamente el administrador podía realizar la reclamación de zonas comunes, pero ***“Los propietarios y copropietarios de unidades residenciales y comerciales que tengan reparos sobre las zonas comunes podrán reclamar directamente y ante la justicia sin tener que acudir al administrador de la propiedad para exigir la entrega del bien común.”***

Los demandantes en reconvención están legitimados por la ley por ser copropietarios del bien de uso común; no se explica cómo el representante legal de la propiedad horizontal, sea la persona legitimada para demandar la reivindicación, a sabiendas que no es propietario del bien; el artículo 51 de la ley 675 de 2001 establece las funciones del administrador de la propiedad horizontal y no se señala la facultad de demandar la recuperación de la zona común que se ha perdido, por ende, debe prosperar la demanda de reconvención ordenando al demandado hacer entrega de la zona común.

5. PROBLEMAS JURÍDICOS A RESOLVER

¿Puede declararse la pertenencia de un bien común de la propiedad horizontal en favor de un tercero poseedor?

¿Falta de legitimación en la causa por activa para la reivindicación?

6. CONSIDERACIONES

6.1 ¿El bien objeto de la pretensión de pertenencia es un bien común?

El artículo 3 de la Ley 675 de 2001 diferencia el bien común y el bien esencial:

“ARTÍCULO 3º Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.”

(Subrayas intencionales).

De manera que los bienes comunes son aquellos que permiten o facilitan las condiciones de existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad uso y goce de los bienes de dominio particular y los comunes esenciales son aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad del predio y los imprescindibles para el uso de los bienes de dominio particular.

El artículo 19 de la Ley 675 de 2001 establece el alcance y la naturaleza de los bienes comunes:

“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 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 1º. 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 2º. 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.

(Destacado no original).

El artículo 22 de la Ley 675 de 2001 estableció los bienes comunes de uso exclusivo:

“Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.”

Esta clase de bienes se usan por los propietarios de bienes privados para el libre goce y disfrute de sus bienes, lo que no significa su libre disposición, su uso está limitado en los términos del artículo 23 ibíd.

Conforme lo anterior, el régimen de propiedad horizontal distingue dos clases de bienes comunes a) los comunes generales (esenciales y no esenciales) y b) los comunes de uso exclusivo; advirtiendo que sin distinción todos ellos son

inalienables en forma separada de los bienes privados, salvo que, de conformidad con el artículo 20 ibídem³ se efectúe el trámite para la desafectación de un bien común no esencial, caso en el cual se levantaría el velo de inalienabilidad.

Conforme el certificado especial de pertenencia expedido por la Registradora Principal de II.PP Medellín - Zona Sur el 26 de diciembre de 2017, ***"con la documentación e información aportada por el usuario inmueble segregado de uno de mayor extensión matrícula 001-943016, contiene otro bien común que hace parte del edificio, no tiene matrícula asignada y está comprendida entre los puntos 50, 51, 52, 53 y 50 punto de partida, que corresponda a la habitación del celador o portero y que consta de una alcoba con su correspondiente servicio sanitario y un pequeño local o recinto abierto con frente a la puerta de entrada. El Inmueble tiene 10 metros de centro por 4.50."***

Según el certificado de libertad y tradición del predio de mayor extensión con matrícula 001-943016, mediante escritura 4912 del 16 de diciembre de 1964 se constituyó régimen de propiedad horizontal y se crearon las matrículas: ***"2765, 674394, 176936, 127233, 70571, 563001, 222373, 17022, 179318, 128075, 128076, 128077, 152495, 248050, 524465, 524466, 204875, 784031, 30880, 223434, 181777, 75233, 25085 y 25471."***

La escritura pública 4912 del 16 de diciembre de 1964 por medio de la cual se constituye el reglamento de copropiedad del EDIFICIO ROSITA:

³ ARTÍCULO 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate. PARÁGRAFO 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. PARÁGRAFO 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

“ARTÍCULO 3º: Que el edificio determinado en la cláusula anterior consta de cuatro pisos o plantas, dividido el primer piso en locales comerciales y los restantes tres pisos en departamentos separados, a razón de cinco por cada piso y convenientemente dotados de espacios o pasillos comunes para la circulación horizontal entre cada uno de ellos, y de pasillos de entrada y escaleras para la circulación vertical y comunicación entre los distintos pisos. En esta forma, los departamentos y locales son susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad separada a que sus dueños van a someterlo, según se expresa más adelante y los demás bienes serán considerados como comunes, sobre los cuales, como su nombre lo indica, se ejercerá dominio y goce indivisible por todos los propietarios.

...

Artículo 5º: Son bienes comunes, sobre los cuales ejercer el dominio indivisible todos los copropietarios, en la forma establecida en el artículo anterior, los siguientes:

A) BIENES DE USO COMÚN: Son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y en general los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su departamento o local en los términos de la Ley y de la escritura de constitución de Propiedad Horizontal contentiva de este reglamento. En armonía con el Art.3º de la Ley 132 de 1948 se reputan como de uso común los siguientes bienes, servicios, áreas, lugares, locales y partes del inmueble de que se trata: PRIMER PISO: Toda la superficie comprendida entre los puntos que en el plano aparecen marcados con los números 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 y 37 punto de partida...y además el espacio comprendido entre los puntos 50, 51, 52, 53 y 50 punto de partida, que comprende la habitación del celador o portero y que consta de una alcoba con sus correspondientes servicios sanitarios y un pequeño local o recinto abierto, con frente a la puerta de entrada. Esta habitación con sus correspondientes servicios y el pequeño local anotado, son de uso común...” (subrayas de la Sala).

El dictamen pericial aportado con la presentación de la demanda, ***"Durante la visita al local comercial "Cigarrería Imperio" se encontró que este funciona en la entrada identificada con el N°46-75 del Edificio Rosita y tiene frente sobre la carrera 49...En la visita al local comercial en referencia pudo observarse que el establecimiento de comercio es administrado por el señor JORGE HUMBARTO OBANDO VALENCIA y que se encuentra en área común de la copropiedad."***

Elementos probatorios que indican que el espacio objeto de pretensión es "bien de uso común", coherente con el delineamiento del hecho PRIMERO de la demanda, que lo identifica, ***"espacio comprendido entre los puntos 50, 51, 52, 53 y 50 punto de partida, que comprende la habitación del celador o portero y que consta de una alcoba con sus correspondientes servicios sanitarios y un pequeño local o recinto abierto, con frente a la puerta de entrada. Esta habitación con sus correspondientes servicios y el pequeño local anotado, son de uso común."***

De la prueba puede advertirse que el bien corresponde a ***"la habitación del celador o portero"***, implicando que se trata de un bien común "esencial" dado que es indispensable para la seguridad del edificio tal y como lo confiesa el demandado quien en interrogatorio de parte manifestó de manera reiterada que el Edificio Rosita PH no tenía condiciones de seguridad, que debió contratarse vigilancia privada externa porque constantemente ingresaban personas a la copropiedad; precisamente para garantizar la seguridad se dispuso desde la constitución de la propiedad horizontal un lugar para la prestación de portería y vigilancia, esencial para la seguridad de los bienes particulares y del propio edificio.

La calidad de bien común del predio objeto de pretensión está dada por la Ley y es coherente con lo establecido en el régimen de propiedad horizontal constituido mediante escritura pública 4912 del 16 de diciembre de 1964; lo que era conocido por el demandante, según en el hecho TERCERO, ***"asumió la calidad de poseedor -de dicho predio- desconociendo desde ese momento el señorío sobre el bien común de carácter no esencial..."*** y según el hecho NOVENO,

“...ha utilizado la zona común no esencial en la explotación del establecimiento comercial “Cigarrería Imperio”, ejecutando actos de dominio y posesión material...”

Consecuentemente, se probó que el bien ubicado **“entre los puntos 50, 51, 52, 53 y 50 punto de partida, que comprende la habitación del celador o portero y que consta de una alcoba con sus correspondientes servicios sanitarios y un pequeño local o recinto abierto, con frente a la puerta de entrada”**, es de uso común esencial del EDIFICIO ROSITA PH.

6.2 ¿Los bienes comunes esenciales son imprescriptibles?

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos por haberse poseído las cosas y no ejercerse dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, concurriendo los demás requisitos legales (artículo 2512 del CC); las condiciones legales para adquirir un bien por prescripción se concretan en la posesión con ánimo de señor y dueño por el término legal.

Los artículos 2518, 2529 y 2531 del CC relativos a la prescripción con que se adquieren las cosas, instruyen que opera dicho fenómeno jurídico respecto de **“...los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales...”**; aún si el poseedor carece de justo título o buena fe, siempre que pruebe que ha poseído de forma pacífica e ininterrumpida por un término mayor a 10 años.

Quien pretenda adquirir por prescripción debe probar 1° que posee un bien que está en el comercio y 2° que la posesión ha sido pacífica e ininterrumpida por un término de diez años, con anterioridad a la presentación de la demanda.

Por disposición expresa del artículo 19 de la Ley 675 de 2001 los bienes comunes son inalienables en forma separada de los bienes privados, **“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 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..."

Probada la calidad de "bien común esencial" del inmueble ubicado ***"entre los puntos 50, 51, 52, 53 y 50 punto de partida, que comprende la habitación del celador o portero y que consta de una alcoba con sus correspondientes servicios sanitarios y un pequeño local o recinto abierto, con frente a la puerta de entrada"***, no se cumple el presupuesto para la prosperidad de la pretensión, razón por la cual se constata su improcedencia.

Consecuentemente se CONFIRMARÁ la sentencia en lo relativo con la negativa de las pretensiones en la demanda de pertenencia.

6.3 ¿Están legitimados los copropietarios para demandar la reivindicación de un bien común en favor de la copropiedad?

El artículo 946 del CC prevé, ***"La reivindicación o acción de dominio es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla."***

Según criterio de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia son elementos para el éxito de la acción reivindicatoria a) derecho de dominio en el demandante; b) posesión material en el demandado; c) cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; e d) identidad entre la cosa que pretende el demandante y la que es poseída por el demandado.

La sentencia de primera instancia negó la pretensión reivindicatoria, al considerar que los demandantes en reconvención (copropietarios) no están legitimados en la causa para promover la acción, el administrador de la propiedad horizontal puede

ejergerla en virtud de lo previsto en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 coherente con lo establecido por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC119 de 2023.

El artículo 51 delinea las funciones del administrador, quien tiene facultades de conservación, representación y recaudo, debe – entre otros- **“10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija...”**

La sentencia citada por el A quo (SC119 de 2023) refiere –entre otro- un tema relativo a la falta de legitimación por activa de quienes impugnaron actas de asamblea; en ese caso, el demandante no acreditó su calidad de propietario y se le negaron las pretensiones; en sede de casación reprochó la falta de decreto de prueba de oficio para la confirmación de su legitimación, omisión que no fue validada por la Corte al considerar, **“Y es que la legitimación es un aspecto de orden sustancial, cuya acreditación corresponde a las partes”**; lo que no es aplicable por analogía al presente caso.

Los demandantes en reconvención citan en el escrito de sustentación providencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia según la cual, **“Los propietarios y copropietarios de unidades residenciales y comerciales que tengan reparos sobre las zonas comunes podrán reclamar directamente y ante la justicia sin tener que acudir al administrador de la propiedad para exigir la entrega del bien común”**; revisada la cita, no corresponde de manera textual a providencia del órgano colegiado sino a una noticia publicada en medios de comunicación en que se alude la sentencia SC395-2023.

En esta sentencia se analiza un caso en que el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Bogotá soportado en el artículo 2.2.2.32.3.4. del Decreto 1074 de 2015, coligió que la legitimación activa en la acción para hacer efectiva la garantía legal respecto de los bienes comunes de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, está radicada única y exclusivamente en el administrador de la correspondiente persona; sin embargo, la Corte consideró que tratándose de una relación de

consumo donde se pretende una garantía legal, ***"De suyo, entonces, las personas naturales o jurídicas que contratan la adquisición de un bien o la prestación de un servicio, como destinatarias finales, son las titulares de las acciones que el ordenamiento jurídico ideó con el fin de corregir el acentuado desequilibrio económico que esos nexos suponen para aquéllas"***; sin que dicho precedente sea aplicable al caso concreto.

Estudiados los presupuestos fácticos, los demandantes en reconvención ALBEIRO DE JESÚS RAMÍREZ OCAMPO, SERGIO ANÍBAL MARIO ALONSO, MIRYAN AGUDELO CORREA y ADRIANA MARÍA VÉLEZ SIERRA son propietarios de bienes de dominio particular; (i) ALBEIRO DE JESÚS del apartamento 302 Edificio Rosita PH, 001-524465; (ii) SERGIO ANÍBAL del apartamento 204 Edificio Rosita PH, 001-128077; (iii) MARIO ALONSO del apartamento 205 Edificio Rosita PH, 001-152495; (iv) MIRYAN del apartamento 305 Edificio Rosita PH, 001-784031; y (v) ADRIANA MARIA del apartamento 401 Edificio Rosita PH, 001-30880; además en razón de la propiedad horizontal, tienen un derecho indivisible junto con los demás propietarios sobre las áreas comunes, incluido el inmueble poseído por el demandado en reconvención conforme lo dispuesto en el artículo 5 de la escritura pública 4912 del 16 de diciembre de 1964 mediante la cual se constituyó la propiedad horizontal:

"Artículo 5°: Son bienes comunes, sobre los cuales ejercer el dominio indivisible todos los copropietarios, en la forma establecida en el artículo anterior, los siguientes:

...
BIENES DE USO COMÚN: Son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y en general los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su departamento o local en los términos de la Ley y de la escritura de constitución de Propiedad Horizontal contentiva de este reglamento. En armonía con el Art.3° de la Ley 132 de 1948 se reputan como de uso común los siguientes bienes, servicios, áreas, lugares, locales y partes del inmueble de que se trata: PRIMER PISO: Toda la superficie comprendida

entre los puntos que en el plano aparecen marcados con los números 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 y 37 punto de partida...y además el espacio comprendido entre los puntos 50, 51, 52, 53 y 50 punto de partida, que comprende la habitación del celador o portero y que consta de una alcoba con sus correspondientes servicios sanitarios y un pequeño local o recinto abierto, con frente a la puerta de entrada. Esta habitación con sus correspondientes servicios y el pequeño local anotado, son de uso común...

(Subrayas de la Sala).

Sin embargo, coherente con el precedente horizontal de esta Sala Segunda de Decisión Civil, que en sentencia de agosto de esta anualidad radicado 05266310300120160054001 MP Martha Cecilia Lema Villada, decidió un asunto relativo a la legitimación para reclamar indemnización de daños sobre bienes comunes en la propiedad horizontal; debemos remitirnos al precedente vertical sobre el régimen de propiedad horizontal y la legitimación en la causa; la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC563 de 1 de marzo de 2021:

“...Dejando de lado lo que dispuso la ley 428 de 1998 sobre unidades inmobiliarias cerradas y grandes complejos inmobiliarios integrados por edificios, y por tanto pasando al régimen actual regulado en la ley 675 de 2001, la regulación de la propiedad horizontal adoptó un enfoque más amplio, ya que incluye al sector residencial, comercial e industrial, así como a las aludidas unidades inmobiliarias cerradas.

En lo que atañe a la materia que se analiza, se caracteriza esta regulación legal por establecer un régimen de coexistencia del derecho de propiedad exclusiva de unos bienes de dominio particular y un derecho proporcional de copropiedad que los titulares de aquellos ejercen en los bienes comunes (recuérdese que estos podían ser de propiedad de la persona jurídica administradora en el régimen de la ley 16 de 1985). Por lo demás, es distintivo de esta regulación la creación

de una persona jurídica sui generis, cuya función es la administración de los bienes comunes. Que tiene la representación judicial y extrajudicial de la copropiedad, más no es la titular del derecho de dominio de ellos, es lo que quizás ha generado cierto nivel de confusión en la interpretación...Pero si se repara en varios textos de la ley 675 de 2001, puede arribarse a una conclusión que privilegia la economía procesal reflejada en el fácil acceso a la administración de justicia por parte de los copropietarios coligados por un régimen de propiedad horizontal.

En efecto, los artículos 19, 32, 50, 51 de esta ley establecen, en su orden, que los bienes comunes a que se hace referencia pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Que la persona jurídica surge cuando la propiedad horizontal se constituye legalmente. Que esta persona jurídica tiene a su cargo administrar los bienes comunes. Y que, además, esta persona jurídica tiene a su cargo "los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados." Desde luego, esa persona jurídica cuenta, como no puede ser de otro modo, con un representante legal que tiene dentro de sus funciones "cuidar y vigilar los bienes comunes" y "representar judicial y extrajudicialmente la persona jurídica."

De lo dicho puede concluirse que la evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en lo que hace a los bienes comunes.

Precisamente, esta Sala, en sede constitucional, consideró improcedente que todos los condueños de los bienes que forman la propiedad horizontal debiesen comparecer a los estrados judiciales

cuando estimaran lesionados los derechos que comparten, a manera de un litisconsorcio necesario, aduciendo una consideración práctica, pues tal manera de interpretar la ley entorpecía “de hecho el ágil ejercicio del derecho de acción y lo que es peor del de defensa, habida consideración de la cada vez más frecuente constitución de unidades habitacionales o comerciales que abarcan un elevado número de copropietarios, dando al traste con el evidente propósito del legislador” (STC861-2015).

En ocasión posterior refrendó tal postura, también por vía constitucional, a partir de varios textos legales de la ley 675. De una parte, el artículo 32, pues habilita a la persona jurídica para ejercer actos tendientes a prevenir o resolver asuntos que interesen o afecten a todos los copropietarios y que tengan incidencia directa en aquellos bienes y servicios comunes a ellos (CSJ. STL4551-2015). Y, de otra, el ya mencionado artículo 50, referente a las referidas funciones del administrador.

De modo pues que es la ley la que, con independencia del asunto de la titularidad dominical -que desde luego descansa en los propietarios horizontales-, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal sí está autorizada para custodiar y defender los bienes comunes -reconocidos como verdaderos actos de administración-. En una palabra, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal está dotada no sólo de legitimación en la causa por activa y pasiva sino, dado el caso, de interés para actuar...” (resalto de la Sala).

En este orden, le asistió razón al A quo al negar, por falta de legitimación en la causa, la pretensión reivindicatoria incoada por los copropietarios, dado que se encuentra edificada sobre bienes comunes de la copropiedad y como se estableció en el precedente tanto horizontal como vertical, la legitimación por activa recae en

la persona de la propiedad horizontal (artículo 32 de la Ley 675 de 2001⁴) por medio del administrador (artículo 50 *ibíd*⁵), quien **"tiene la representación judicial y extrajudicial de la copropiedad, más no es la titular del derecho de dominio de ellos"** (SC563/21), que según certificado de existencia y representación de la PH expedido por la Secretaría de Gobierno de Medellín está en cabeza de ROBERTO LUIS SIERRA ROJAS.

En este punto se CONFIRMARÁ la sentencia en lo relativo a la negativa de las pretensiones en la demanda de reconvención.

7. COSTAS

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 365 del CGP dadas las resultas del proceso, ante la negativa de las pretensiones principales y de reconvención, no se impondrá condena en costas porque no hay prueba de su causación.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

FALLA

PRIMERO: Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** la sentencia de la referencia.

SEGUNDO: Sin lugar a condena en costas.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.

⁴ **ARTÍCULO 32.** *Objeto de la persona jurídica.* La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

⁵ **ARTÍCULO 50.** *Naturaleza del administrador.* La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

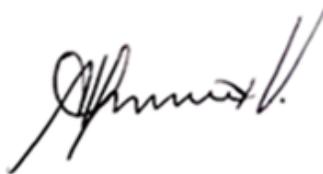
LOS MAGISTRADOS



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA