

TEMA: LEGITIMACIÓN IMPUGNACIÓN ACTAS DE ASAMBLEAS PROPIEDAD HORIZONTAL. Los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo (y no en un escenario judicial) el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos.

HECHOS: Solicitó Javier Escobar Uribe que se declarara que el Acto de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios celebrada el sábado 24 de junio de 2023 va en contravía de la Ley 675 de 2001 y los estatutos vigentes, sin que le sea dable a los comuneros pactar en contrario. El Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado profirió sentencia el 13 de diciembre de 2023 en la que dispuso DECLARAR la FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA, en el señor JAVIER ESCOBAR URIBE, para demandar el acta de asamblea extraordinaria realizada el 24 de junio de 2024, en la Parcelación Palmitas P.H. Por razones de orden lógico y jurídico debe analizarse en primer lugar el reparo frente a la ausencia de legitimación en la causa por activa, que fue el argumento esencial del fallo recurrido.

TESIS: “(...) quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho”. Luego, si quiere ahora edificar su legitimación en que es residente de la urbanización, también fracasa en su intento, puesto que las anteriores líneas en modo alguno implicaron que el Tribunal Constitucional ampliase el listado de las personas que en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, están legitimadas para impugnar las decisiones que adopte la asamblea general de una propiedad horizontal. “Lo que precisó allí la corporación en cita, es que, para adoptar determinaciones que puedan comprometer intereses de terceros (específicamente, las atinentes a sanciones), la copropiedad ha de garantizar a esas personas el derecho a ser oídas y a intentar persuadirla en el sentido que a ellas más les convenga. Fue en ese contexto que, tras destacar que “una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes” dispuso “declarar exequible el artículo 49, bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo (y no en un escenario judicial) el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia”.

M.P. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

FECHA: 16/07/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

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

Medellín, dieciséis (16) de julio de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal impugnación actas de asamblea
Radicado:	05266310300120230020501
Demandante:	Javier Escobar Uribe
Demandado:	Urbanización Palmitas P.H.
Providencia:	Sentencia 017 2024
Tema:	<p>Legitimación impugnación actas de asambleas propiedad horizontal. <i>"(...) quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho".</i></p> <p>Luego, si quiere ahora edificar su legitimación en que es residente de la urbanización, también fracasa en su intento, puesto que las anteriores líneas en modo alguno implicaron que el Tribunal Constitucional ampliase el listado de las personas que en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, están legitimadas para impugnar las decisiones que adopte la asamblea general de una propiedad horizontal. <i>"Lo que precisó allí la corporación en cita, es que, para adoptar determinaciones que puedan comprometer intereses de terceros (específicamente, las atinentes a sanciones), la copropiedad ha de garantizar a esas personas el derecho a ser oídas y a intentar persuadirla en el sentido que a ellas más les convenga. "Fue en ese contexto que, tras destacar que "una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes" dispuso "declarar exequible el artículo 49, bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo (y no en un escenario judicial) el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia".</i></p>
Decisión:	Confirma
Ponente:	Juan Carlos Sosa Londoño

Se decide el recurso de apelación interpuesto Javier Escobar Uribe, respecto a la sentencia del 13 de diciembre de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, en el proceso verbal que promovió en contra de Parcelación Palmitas P.H.

I. ANTECEDENTES

1. Solicitó Javier Escobar Uribe que se declarara que el Acto de Asamblea Extraordinaria de Copropietarios celebrada el sábado 24 de junio de 2023 va en contravía de la Ley 675 de 2001 y los estatutos vigentes, sin que le sea dable a los comuneros pactar en contrario. Igualmente, declarar que el reglamento de construcción debe atender los criterios establecidos en la Ley 675 de 2001, el régimen de propiedad horizontal y estatutos vigentes de la Parcelación Palmitas P.H. los cuales fueron desatendidos en aquella Asamblea.

2. Las súplicas se fundamentaron en los siguientes hechos:

PRIMERO: *La naturaleza jurídica de la Parcelación Palmitas P.H. es la de una persona jurídica sin ánimo de lucro, sometida al régimen de propiedad horizontal y a la cual le son aplicables, en toda su extensión, las normas de la Ley 675 de 2001, tal y como lo certificó la Oficina de Asesoría Jurídica del Municipio de Envigado.*

SEGUNDO: *La Parcelación Palmitas P.H. fue sometida al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 3.928 del 21 de septiembre de 1989 en la Notaría 18 de Medellín, reglamento reformado el 13 de noviembre de 1996 y luego el 26 de septiembre de 2015.*

TERCERO: *El viernes 16 de junio de 2023, la administración de la Parcelación Palmitas P.H. citó a los copropietarios a una asamblea extraordinaria a celebrarse el 24 de junio de 2023 a las 9am, mediante la cual pretendía aprobar un nuevo reglamento de construcción al interior de la copropiedad.*

CUARTO: *Junto con la citación, la administración envió a los copropietarios un borrador de reglamento, el cual era copia íntegra del estatuto de construcción del Conjunto Residencial Bella Terra, documento que, en su extensión, no corresponde con las características de la Parcelación Palmitas P.H. y su reglamento de propiedad horizontal.*

QUINTO: *En la noche previa a la reunión, la administración envió un nuevo documento totalmente distinto al borrador mencionado en el hecho precedente, y el cual fue leído en el mismo acto de asamblea, esto es, los copropietarios no conocieron con la debida antelación el documento del reglamento propuesto.*

SEXTO: *En el Acto de Asamblea Extraordinaria de Propietarios celebrada el 24 de junio de 2023, se leyó y aprobó el nuevo reglamento de construcción de la Parcelación Palmitas P.H. violando la Ley 675 de 2001 y los Estatutos vigentes de la copropiedad.*

3. Notificada del auto admisorio de la demanda, oportunamente, la interpelada se opuso a las pretensiones afirmando que no existió vulneración alguna a derechos del actor y, por el contrario, la asamblea desarrollada el día 24 de junio de 2023 respetó íntegramente la norma, desde su convocatoria, hasta la finalización de la misma, y claro está, frente a las decisiones tomadas dentro de esta, por lo que se deben desestimar. Propuso las excepciones de mérito que denominó: “inexistencia de la causa - “buena fe” y “buena fe exenta de culpa y la genérica.

II. LA SENTENCIA APELADA

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado profirió sentencia el 13 de diciembre de 2023 en la que dispuso:

“PRIMERO: DECLARAR la FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA, en el señor JAVIER ESCOBAR URIBE, para demandar el acta de asamblea extraordinaria realizada el 24 de junio de 2024, en la Parcelación Palmitas P.H.

SEGUNDO: ABSTENERSE de fallar en favor del señor JAVIER ESCOBAR URIBE, sus pretensiones por lo ya expuesto.

TERCERO: SE CONDENAN EN COSTAS al demandante JAVIER ESCOBAR URIBE y se fija como agencias en derecho la suma de un (1) salario Mínimo legal mensual Vigente.

Para decidir de esa manera y luego de hacer referencia a las pretensiones y su viabilidad, hasta el minuto 27 de la audiencia, dijo que esas expresiones solo quedaban como *obiter dicta*, puesto que señaló que, desde el momento de conocer la demanda, se preocupó procesalmente por la posibilidad de acceder a la jurisdicción, por lo que se le exigió al demandante certificado de tradición y libertad para acreditar su calidad de propietario inscrito, y quedase, en consecuencia, legitimado para impugnar la decisión de la asamblea (arts. 49 y 74 Ley 675). Indicó, que se dijo en el escrito mediante el cual se subsanaban las exigencias inadmisorias, que era cónyuge de Clara Inés López Pérez, por ello y ante la sociedad conyugal vigente era copropietario, argumentos erróneos puesto que solo al momento de la disolución podría surgir el interés y la legitimación.

Sobre la legitimación de los residentes, expresó que la Corte Constitucional dictó una exequibilidad condicionada para legitimarlos, pero dicha Corporación fue enfática en señalar que lo era en la medida en que las decisiones de la asamblea lo afecten, por ejemplo, una multa, prohibición de fiestas, pero no en el caso

concreto, en que no existe ninguna lesión a los derechos del residente demandante en los términos de la sentencia C-318 de 2002.

III. LA IMPUGNACIÓN

Inconforme con la decisión fue apelada por el convocante que presentó los reproches y sustentó en esta instancia, resumidos así:

“(i) VIOLACIÓN INDIRECTA DE LA LEY SUSTANCIAL – DEFECTO FÁCTICO POR INDEBIDA VALORACIÓN DE LA PRUEBA:

El Acto de Asamblea Extraordinaria del sábado 24 de junio de 2023 va en contravía de la Ley 675 de 2001 y los Estatutos Vigentes de la Parcelación Palmitas P.H. Limitación irregular de los bienes privados o de dominio particular: No cabe duda que el Reglamento de Propiedad Horizontal entre otras funciones, está encaminado a reglar de forma especial el dominio en la que concurren derechos de propiedad sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre la Parcelación Palmitas P.H y los demás bienes comunes, por lo que deben establecerse con claridad los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios que decidieron adquirir un inmueble en estas condiciones.

No se tuvo en cuenta que el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Parcelación Palmitas P.H en su Art. 38 regula las normas para la construcción en lotes, pero el Reglamento de Construcción aprobado mediante Acto de Asamblea Extraordinaria del sábado 24 de junio de 2023 limita en su Art. 20 los bienes de dominio privado y en especial sobre su construcción, desdibujando el derecho de dominio consagrado en el Art. 667 del Código Civil, de poder gozar y disponer libremente de la propiedad privada.

...

En efecto, si bien los lotes de terreno están destinados para la construcción de casas de familia, los órganos de la administración de la Parcelación Palmitas P.H., se han atribuido facultades extralegales a las reguladas en la Ley 675 de 2001 y los Estatutos Vigentes, por cuanto se arrogan la potestad de permitir, sugerir y aprobar el estilo constructivo de las propiedades, limitando incluso estas construcciones a normas creadas por el órgano del consejo, las cuales la reglamentan desde en el Parágrafo Primero del artículo quinto (5) del Capítulo III del Reglamento de Construcción aprobado, mismas que limitan la construcción de cada casa de vivienda a una cocina por lote y aprobación de renders, planos y cortes visuales de la construcción por parte del Consejo de la Parcelación, sin que en ello se vea involucrado un concepto técnico por un profesional o grupo de profesionales que indiquen la inviabilidad de la construcción que se desea realizar.

II. VIOLACIÓN INDIRECTA DE LA LEY SUSTANCIAL – DEFECTO FÁCTICO POR DESCONOCIMIENTO DE LAS REGLAS DE LA SANA CRÍTICA:

Erradamente indica la juez de primera instancia que el señor Javier Escobar Uribe como cónyuge de la señora Clara Inés López Pérez, no está legitimado por activa para realizar la impugnación del acto de asamblea celebrado el pasado sábado 24 de junio de 2023, por cuanto, esta última es quien es la titular del Derecho Real de Dominio que recae sobre el bien identificado con Matrícula Inmobiliaria 001-

524080. Sin embargo, de conformidad con la Sentencia 318 de 2002 la Corte ha señalado que

“(...) quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho.” Estando entonces, legitimado para la interposición de la acción, el A Quo no encuentra interés o afectación alguna por parte del Demandante al Acto de Asamblea, por cuanto no hay interés constructivo de accionante en la actualidad, y sería entonces quien encuentre una afectación directa el llamado a impugnar dicho Acto.

Esto implica entonces que, los nuevos copropietarios deberán someterse a un Reglamento de Construcción del cual quedo a toda luz probado que, carece de legalidad por cuanto no se ajusta a los lineamientos de la Ley 675 de 2001 y el actual Reglamento de Propiedad Horizontal, desdibujándose el objeto mismo de la impugnación, pues no se buscaba que el Despacho acreditara las afectaciones que sufre o sufrirá el Demandante, sino, la limitación de quienes deseen desarrollar actividad constructiva en los predios de propiedad de estos...”

IV. CONSIDERACIONES

1. Como tarea liminar en la técnica del fallo, compete al juez el ocuparse de la constatación de la estructuración de lo que en doctrina se conoce como presupuestos procesales porque en ellos estriba la validez jurídica de la relación jurídica procesal. Significa lo anterior que, en presencia de algún defecto de los tales presupuestos, se impone o bien un mero despacho formal o bien, la anulación de la actuación. De acuerdo con la doctrina los presupuestos procesales, no son otros que la demanda en forma, la competencia del juez, la capacidad de las partes y la legitimación procesal o aptitud de las partes, bien por sí, ora a través de vocero judicial para el ejercicio de “*ius postulandi*”; los anteriores presupuestos se reúnen a cabalidad en el plenario. En cuanto a las condiciones materiales para fallo de mérito, reducidas a la legitimación en la causa e interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal resultan aceptables en principio para el impulso del proceso.

2. Por razones de orden lógico y jurídico debe analizarse en primer lugar el reparo frente a la ausencia de legitimación en la causa por activa, que fue el argumento esencial del fallo recurrido, y recordando que la *a quo* fue clara en señalar que lo expresado hasta el minuto 27 de la audiencia solo constituía *obiter dicta*.

En efecto, no existe controversia alguna en cuanto a que Javier Escobar Uribe no es titular de bienes de dominio privado de la Parcelación Palmitas Propiedad Horizontal y que afirmó estar legitimado en la demanda para ejercer la acción por ser el cónyuge de Clara Inés López Pérez, estado civil que pretendió acreditar con la partida de matrimonio expedida por la Parroquia Santa María de los Ángeles, (archivo 4, carpeta 5 Subsanción), olvidando que ha debido probarse con el certificado de matrimonio expedido por funcionario notarial, de tal suerte que innecesario hacer referencia a la formación de sociedad conyugal en razón del matrimonio, se repite, no demostrado legalmente, y de la posibilidad de que en razón de la vigencia de la sociedad conyugal surja en el recurrente una legitimación extraordinaria para la defensa de los derechos o bienes de aquella.

3. De otro lado, no desconoce la Sala que efectivamente, como se dijo por el apelante, la Corte Constitucional señaló que:

“(...) quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho”¹.

Luego, si quiere ahora edificar su legitimación en que es residente de la urbanización, también fracasa en su intento, puesto que las anteriores líneas en modo alguno implicaron que el Tribunal Constitucional ampliase el listado de las personas que en los términos del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, están legitimadas para impugnar las decisiones que adopte la asamblea general de una propiedad horizontal. *“Lo que precisó allí la corporación en cita, es que, para adoptar determinaciones que puedan comprometer intereses de terceros (específicamente, las atinentes a sanciones), la copropiedad ha de garantizar a esas personas el derecho a ser oídas y a intentar persuadirla en el sentido que a ellas más les convenga.*

¹ C-318 de 2002

“Fue en ese contexto que, tras destacar que “una ley de propiedad horizontal no tiene por objeto regular los derechos de copropiedad de quienes no tienen derechos de dominio sobre los bienes comunes, como es, precisamente, el caso de quienes no son propietarios de bienes privados, y mucho menos, de los comunes” dispuso “declarar exequible el artículo 49, bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo (y no en un escenario judicial) el derecho de petición, así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia”.²

3. En conclusión, frente a la manifiesta falta de legitimación en la causa del demandante, la sentencia de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda, por tal reproche frente al sujeto activo deberá confirmarse, sin lugar a ninguna consideración en relación con la posible vulneración de la Ley 675 de 2.001 y el reglamento de copropiedad

Dado el resultado del recurso, costas en esta instancia a cargo de la parte demandante.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto la Sala Tercera Civil de Decisión del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia de 13 de diciembre de 2023, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado. Costas en esta instancia a cargo de la parte demandante.

Proyecto discutido y aprobado en sesión Nro 32 y acta 14 del presente mes

NOTIFÍQUESE

JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO

Magistrado

² Sent. Sala Civil. Tribunal Superior de Santiago de Cali, 11 de mayo de 2021 M.P. César Evaristo León Vergara Exp. 008-2019-00169-01

Siguen firmas

NATTAN NISIMBLAT MURILLO
Magistrado

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO
Magistrada

Firmado Por:

Juan Carlos Sosa Londono
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 001 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Ospina Patiño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 007 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Nattan Nisimblat Murillo
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **08af058e0e0bdc3fa630c7c00ef20445cae571e277b5aaac29ae05ae13714512**

Documento generado en 16/07/2024 01:34:33 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>