

TEMA: LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA – Siendo imperativa la existencia de la legitimación en la causa para que se profiera sentencia estimatoria de la pretensión, en el fallador se encuentra la facultad de constatar oficiosamente tal presupuesto, dentro de los poderes decisorios del ad quem./

HECHOS: Dentro del proceso verbal promovido en causa propia por Juan Fernando Carmona Gómez en contra del Edificio Alto del Esmeraldal P.H., a través del cual pretende que se declaren ineficaces todas y cada una de las decisiones tomadas por la asamblea extraordinaria celebrada el día 14/12/2020 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H., que como consecuencia a lo anterior, se deje sin efectos todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria celebrada el día 14/12/2020 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H.; que se declaren ineficaces todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria celebrada el día 29/12/2020 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H., que como consecuencia a lo anterior, se deje sin efectos todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria celebrada el día 29/12/2020 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H.; que se declaren ineficaces todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria celebrada el día 15/03/2021 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H., que como consecuencia a lo anterior se deje sin efectos todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria celebrada el día 15/03/2021 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H. Trabada la relación procesal, la señora juez a quo profirió sentencia en la que acoge parcialmente las pretensiones de la demanda, conforme a lo antes expuesto. Como problema jurídico, en este caso se revisa la legitimación en la causa como uno de los presupuestos materiales para dictar sentencia de fondo.

TESIS: La legitimación en la causa constituye uno de los presupuestos materiales para dictar sentencia de fondo, los cuales, según autorizada doctrina, “se estructuran como categorías jurídicas de naturaleza compleja, muy vinculados al derecho sustancial”, y “cuyos efectos son decididamente sustanciales porque su ausencia, de alguna manera impide el estudio de fondo de la pretensión, es óbice para que el juzgador examine el derecho sustancial debatido en el proceso, los extremos litigiosos, el litigio, entendido este como relación sustancial subyacente”. En palabras de la Corte Suprema de Justicia, “[p]or su carácter sustantivo, es presupuesto material de la sentencia estimatoria y su ausencia impide la prosperidad del petitum” (...). Es que en verdad la legitimación en la causa debe examinarse no de manera abstracta sino en relación con la pretensión específica que se formula, o lo que es lo mismo, el derecho que se reclama, lo que permite concluir que el accionante está legitimado si tiene interés, pues incluso quienes desligan este de aquél presupuesto, reconocen que están íntimamente relacionados y que en todo caso se requieren para emitir sentencia favorable a las pretensiones. De lo anterior se sigue que, siendo imperativa la existencia de la legitimación en la causa para que se profiera sentencia estimatoria de la pretensión, en el fallador se encuentra la facultad de constatar oficiosamente tal presupuesto dentro de los poderes decisorios del ad quem.(...) Bajo las anteriores previsiones, conviene señalar que ciertamente el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 habilita al administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados para impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando estas no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. Por otra parte, en el examen de constitucionalidad efectuado por la Corte Constitucional, entre otros, del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, en la sentencia C-318 de 2002,5 dicha Corporación declaró su exequibilidad *“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 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”*, lo que no se traduce en que los moradores no propietarios puedan impugnar las decisiones. El derecho que la Corte les reconoce es el de elevar peticiones y

ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos.(...) En el asunto sub examine no hay discusión alguna en punto a que el demandante, Juan Fernando Cardona Gómez, es titular de dominio del parqueadero-cuarto útil 103 del Edificio Alto del Esmeraldal P.H.(...) lo que, en línea de principio, lo facultaría para impugnar las decisiones de las asambleas de copropietarios aunque finalmente todo dependerá de su “situación de titularidad o de contacto respecto del quid que constituye la materia del proceso”.(...) Correspondería entonces a la Sala abordar los reparos concretos presentados por la parte demandada vía apelación, si no fuera porque es evidente que el demandante no tiene legitimación en la causa. Esto es así porque con estricto apego a lo discurrido en precedencia, la legitimación, entendida como presupuesto material para la prosperidad de lo pretendido, así como de la revisión desprevenida de las actas de las asambleas impugnadas, sin dubitación alguna se echa de menos el postulado en cuestión.(...) De lo anterior y tal como lo sostuvo la parte demandada al momento de dar contestación, de la referida cuota extra el demandante “no ha sido sujeto pasivo alguno, puesto que pese a tener un inmueble (Parqueadero-Cuarto Útil No. 103), este inmueble no paga cuota de administración y en tanto, el demandante carece de legitimación por activa para la presente acción en la medida en que sus intereses no se ven perjudicados con el cobro de dicha cuota extra”. Además, como para la época de la realización de la asamblea no existían medidores individuales y el costo del servicio público era asumido directamente por la administración, el Edificio Alto del Esmeraldal P.H., decidió un cobro por igual en la medida que era inviable generar el cobro por coeficientes de copropiedad puesto que algunos inmuebles como el de propiedad del demandante (parqueadero y cuarto útil) no disfrutaban ni utilizan ni tienen servicio público de acueducto.(...) Ahora bien, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establece la obligación de los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto de contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Agrega tal disposición que “Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado”. Así las cosas, si la facturación por administración del parqueadero y cuarto útil 103 se incorporó a la del apartamento 804 que el demandante habita, ya será un asunto interno entre aquel y el propietario de este, en establecer ese pago diferenciando el porcentaje que corresponde a la cuota de administración de los bienes del actor y lo que corresponde al propietario apartamento. Pero insístase, con la cuota extra en cuestión solamente se gravó el apartamento, y aunque el actor habite allí, la solidaridad que establece el artículo 29 del citado cuerpo normativo, es solo para las expensas comunes ordinarias, no para las extraordinarias. (...) de tal forma que, en modo alguno se vertió tal cobro al parqueadero y cuarto útil de los que es propietario el demandante. Las consideraciones que vienen de exponerse evidencian que el demandante carece de legitimación en la causa, lo que de contera impone revocar la providencia revisada por falta de ese presupuesto material para la sentencia de fondo.

MP. PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

FECHA: 02/09/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO DE VOTO: BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA



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

Medellín, dos (2) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Verbal – Impugnación de actos de asamblea
Radicado:	05266310300320210002404
Demandante:	Juan Fernando Cardona Gómez
Demandado:	Edificio Alto del Esmeraldal P.H.
Providencia:	Sentencia nro. 157
Tema:	Siendo imperativa la existencia de la legitimación en la causa para que se profiera sentencia estimatoria de la pretensión, en el fallador se encuentra la facultad de constatar oficiosamente tal presupuesto, dentro de los poderes decisorios del <i>ad quem</i> .
Decisión:	Revoca – Desestima pretensiones
Magistrada Ponente:	Piedad Cecilia Vélez Gaviria

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia proferida el 16 de noviembre de 2023 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado, repartido a este Despacho el 19 de febrero de 2024.

ANTECEDENTES

Procedente del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado por virtud de apelación interpuesta por la parte demandada frente a la sentencia proferida el 16 de noviembre de 2023, ha llegado a esta Corporación el proceso verbal promovido en causa propia por Juan Fernando Carmona Gómez en contra del Edificio Alto del Esmeraldal P.H., a través del cual pretende lo siguiente:

«**PRIMERA PRINCIPAL:** Que **se declaren ineficaces** todas y cada una de las decisiones tomadas por la asamblea extraordinaria celebrada el día **14/12/2020** por el **EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H.**, NIT. 900.967.623.

SEGUNDA CONSECUCIONAL DE LA PRIMERA PRINCIPAL: Que **se deje sin efectos** todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria celebrada el día **14/12/2020** por el **EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H.**, NIT. 900.967.623.

TERCERA PRINCIPAL: *Que se declaren ineficaces todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria celebrada el día 29/12/2020 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H., NIT. 900.967.623.*

CUARTA CONSECUCIONAL DE LA TERCERA PRINCIPAL: *Que se deje sin efectos todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria celebrada el día 29/12/2020 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H., NIT. 900.967.623.*

QUINTA PRINCIPAL: *Que se declaren ineficaces todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria celebrada el día 15/03/2021 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H., NIT. 900.967.623.*

SEXTA: CONSECUCIONAL DE LA QUINTA PRINCIPAL: *Que se deje sin efectos todas y cada una de las decisiones tomadas en la asamblea extraordinaria celebrada el día 15/03/2021 por el EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H., NIT. 900.967.623.*

(...)».

Par sustentar lo pretendido, el demandante afirmó que es copropietario del inmueble ubicado en la Calle 27 Sur nro. 27-80 del municipio de Envigado, que hace parte del Edificio Alto del Esmeraldal P.H.

El **14 de diciembre de 2020** se celebró asamblea extraordinaria de copropietarios donde se tomaron decisiones que desconoce, porque se violaron las normas consagradas en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal, en tanto que: a. No fue citado, convocado y/o notificado en debida forma, según lo dispone el artículo 66 del reglamento de propiedad horizontal; b. El acta no fue publicada dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la reunión, como lo dispone el inciso 3° del artículo 47 de la Ley 675 de 2001. c. La administradora no puso a disposición de los copropietarios del edificio copia completa del texto del acta y no informó a cada uno de los copropietarios el lugar de su publicación.

El **29 de diciembre de 2020** se celebró otra asamblea extraordinaria de copropietarios en la que se tomaron una serie de decisiones que también desconoce, porque se violaron las normas consagradas en la Ley 675 de 2001, para lo cual expuso las mismas falencias presentadas con relación a la asamblea de 14 de diciembre de 2020, en punto a la citación y publicación del acta. Señaló que, al decidirse en dicha asamblea el **cobro de la cuota extra por partes iguales para todos y cada uno de los copropietarios, sin tomar en consideración el**

coeficiente de propiedad, se violaron los artículos 20 y 21 del reglamento de propiedad horizontal.

Afirmó que lo anterior se configuró al pretender deliberadamente modificar el reglamento de propiedad horizontal, sin que se hubiera cumplido con el quórum establecido del 70% de los coeficientes de copropiedad del edificio, violando el artículo 22 del reglamento, por cuanto en dicha asamblea se modificaron ilegalmente los coeficientes al efectuar cobros por partes iguales a todos y cada uno de los asambleístas.

Expuso que la administradora de la copropiedad en su calidad de moderadora de la asamblea extraordinaria, entre otras cosas, propuso a los asambleístas que decidieran favorablemente sobre la fijación y/o imposición de una cuota extra para todos y cada uno de los copropietarios por valor de **un millón quinientos cuarenta y seis mil seiscientos treinta y seis pesos (\$1.546.636)** que se pagaría en dos cuotas iguales por valor de **setecientos setenta y tres mil trescientos dieciocho pesos (\$773.318)** en las facturas o cuentas de cobro correspondientes a los meses de enero y febrero de 2021, desconociendo el índice de copropiedad regulado en el reglamento de propiedad horizontal, lo cual se torna de manera clara e inobjetable en una flagrante violación a lo preceptuado en el artículo 3° inciso 15 y 16 de la Ley 675 de 2001, así como lo dispuesto en el artículo 25, numeral tercero, por cuanto se decidió efectuar cobros por partes iguales desconociendo el imperativo legal del artículo en referencia, con relación a los coeficientes de copropiedad.

Sostuvo que el **15 de marzo de 2021** se celebró otra asamblea de copropietarios convocada por su representante legal, en la que se tomaron una serie de decisiones que desconoce, porque se violaron las normas consagradas en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal. Como sustento de ello, adujo igualmente la ausencia de citación, convocatoria y/o notificación en debida forma; que el acta no se publicó dentro del término de 20 días hábiles siguientes a la fecha de la reunión; y que la administradora no puso a disposición de los copropietarios el acta.

Que la administradora de la copropiedad como moderadora de la asamblea ordinaria propuso a los asambleístas que decidieran favorablemente sobre la fijación y/o imposición de una cuota extra *“en esta **asamblea si por coeficiente** para todos y cada uno de los copropietarios por valor total de **SETENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$71.800.000) M/L, y por coeficiente***

*correspondiente a la suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS (\$397.232) M/L**, tal y como se evidencia en la cuenta de cobro nro. 1401 correspondiente al mes de abril de 2021, y en la cuenta de cobro nro. 1445 correspondiente al mes de mayo de 2021”.*

Que los anteriores valores se pagarían por índice de copropiedad acatando en dicha asamblea el índice regulado en el reglamento de propiedad horizontal, cumpliendo en este caso lo preceptuado en el art. 3 inc. 15 y 16 de la Ley 675 de 2001.

Que el 5 de enero de 2021 solicitó mediante derecho de petición, entre otras cosas, copia de las citaciones y de las actas de asambleas extraordinarias debatidas; que tuvo conocimiento de las decisiones adoptadas en tales asambleas cuando se allegaron las cuentas de cobro nro. 1269 y 1401 mediante las cuales se efectuaron los cobros de cuotas extras por valor de setecientos setenta y tres mil trescientos dieciocho pesos (\$773.318) en la primera, y por valor de trescientos sesenta y ocho mil trescientos setenta y cinco pesos (\$368.375) en la segunda.

RÉPLICA

La demanda fue admitida por auto fechado el 11 de marzo de 2021 (PDF0017), y su reforma se admitió en auto de 28 de enero de 2022 en el que además se concedió amparo de pobreza al demandante (PDF0021).

Notificada la parte demandada, se pronunció allegando lo que denominó “*INCIDENTE SANCIONATORIO*” (PDF0030), sosteniendo que lo afirmado por el demandante es falso y temerario porque el Edificio Alto del Esmeraldal P.H. no se reunió en ninguna asamblea general extraordinaria el **14 de diciembre de 2020** y que prueba de ello es que no se allegó copia de la supuesta acta. Pidió, por tanto, que se procediera con las sanciones previstas en el artículo 86 del CGP en contra del demandante.

En lo que atañe a la contestación de la demanda (PDF0080), precisó que el Edificio Alto del Esmeraldal P.H. está sometido al régimen de propiedad horizontal según la Escritura Pública nro. 3256 de 15 de diciembre de 2015; y que el demandante adquirió su propiedad según la Escritura Pública 1191 de 24 de abril de 2017 de la Notaría 25 de Medellín debidamente registrada el 27 de abril de 2017 en el folio de matrícula inmobiliaria nro. 001-1232232.

Luego refirió el artículo 41 del reglamento de propiedad horizontal, donde se vertieron las obligaciones de los propietarios, en cuyo numeral 9° se estableció aquella consistente en *“Mantener informada a la administración sobre su dirección y/o sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su bien de dominio particular y, notificar por escrito al administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, dirección, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, con el fin de que estos hechos sean anotados en el libro de registro de propietarios y residentes”*.

Argumentó que la obligación antes descrita *“no puede pasar desprovista”* y que el demandante no ha cumplido con el reporte a la administración de su dirección, bien sea física o electrónica, para efectos de tener el respaldo de su información y poder constituirse en un canal oficial de comunicación desde la fecha del registro de su inmueble. Luego citó el artículo 66 del mismo reglamento según el cual *“[l]a convocatoria para todas las asambleas se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular, a la última dirección registrada por los mismos en el libro de registro de propietarios y residentes y por aviso colocado en lugares visibles del Edificio”*.

A ese propósito, advirtió que, como se manifiesta en el derecho de petición aportado por el demandante, el señor Juan Fernando Carmona Gómez y la señora Mariela de Jesús Pérez Aristizábal son locatarios del apartamento 804 del Edificio Alto del Esmeraldal P.H., el cual registra a nombre de la señora **Lyda Cuesta Pérez** y cuyo *email* debidamente registrado es lydacuesta5gmail.com. Pero que, pese a lo anterior, como anexo de la demanda reposa *“CONTRATO DE LEASING HABITACIONAL Nro. 153536”* cuya única locataria es la señora Mariela de Jesús Pérez Aristizábal, sobre el *“apartamento 604, parqueadero 24 y útil 30 de la Calle 27Sur No. 27-52”*.

Señaló que el **29 de diciembre de 2020** se realizó asamblea general extraordinaria convocada desde el 23 del mismo mes y año, debidamente publicada en carteleras y enviada al correo electrónico registrado para el **apartamento 804**, lydacuesta5@gmail.com, y cuyo único tema objeto de decisión fue la *“presentación y aprobación de cuota extra para el pago del servicio de agua generado por EPM para legalización del servicio en la copropiedad”*; y que la propietaria del

apartamento 804, Lyda Cuesta Pérez, asistió a la asamblea, se postuló y resultó elegida como integrante de la comisión de verificación del acta.

Que en la asamblea de copropietarios se decidió el cobro de las respectivas cuotas extras allí descritas, de las cuales el demandante no ha sido sujeto pasivo, puesto que pese a tener un inmueble (**Parqueadero-Cuarto Útil No. 103**), este **no paga cuota de administración** por lo cual carece de legitimación por activa para la presente acción en la medida que sus intereses no se ven perjudicados con el cobro de dicha cuota extra; que el costo o gasto producido era en relación a la utilización del servicio público de agua, tal como lo establece el artículo 34 del reglamento; servicio común sobre el que no todos los inmuebles tienen injerencia, puesto que para la época de la realización de la asamblea no existían medidores individuales y el costo del servicio público era asumido directamente por la administración, por lo cual, el Edificio Alto del Esmeraldas P.H., decidió un cobro por igual en la medida que era inviable generar el cobro por coeficientes de copropiedad puesto que algunos inmuebles como el de propiedad del demandante (parqueadero y cuarto útil) no disfrutaban ni utilizan ni tienen servicio público de acueducto; que para establecer un factor diferenciador no se tenían los medidores individuales que proporcionaran el consumo individual de cada inmueble.

Señaló que el acta se publicó y se informó sobre dicha situación conforme al *email* de 19 de enero de 2021, información enviada al correo registrado del apartamento 804, lydacuesta5@gmail.com, el cual presenta anotación como “LEÍDO”.

Sostuvo que efectivamente el **15 de marzo de 2021** se realizó asamblea general ordinaria, la cual fue convocada desde el 24 de febrero del mismo año al *email* registrado del apartamento 804, lydacuesta5@gmail.com, el cual presenta anotación como “LEÍDO”; que la propietaria de dicho bien asistió a la asamblea y que, en la misma, a diferencia de la cuota “*especial*” discutida con anterioridad, la cuota extra fue para la intervención de un muro de índole común.

Expuso que el acta se publicó en carteleras y se informó sobre dicha situación, según el *email* de 7 de abril de 2021, información enviada al correo registrado del apartamento 804, lydacuesta5@gmail.com, el cual presenta anotación como correo “LEÍDO”. Además, que no le consta la forma como el demandante se enteró de las decisiones tomadas por las asambleas puesto que la cuenta de cobro 1269 está

expedida a nombre de la señora Lyda Cuesta Pérez, propietaria registrada ante la administración.

Se opuso a lo pretendido en la demanda puesto que no existe fundamento fáctico ni jurídico para solicitar la ineficacia de las decisiones de **29 de diciembre de 2020** y **15 de marzo de 2021**, insistiendo que el demandante no ha dado cumplimiento a su obligación de registrar los datos ante la administración para notificarlo, bajo los postulados del numeral 9° del artículo 41 del reglamento de propiedad horizontal. De ese modo, presentó las siguientes excepciones de mérito:

“CULPA EXCLUSIVA DE LA VICTIMA” insistiendo que el demandante no ha cumplido con la obligación prevista en el numeral 9° del artículo 41 del reglamento de propiedad horizontal relativa a informar a la administración sobre su dirección y/o cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su bien de dominio particular. Así, expuso que el actor no puede aducir la falta de notificación si no ha cumplido con su carga de informar en qué dirección se realizaría aquella, puesto que bajo el principio general del derecho *“Ad impossibilia nemo tenetur”* *“nadie está obligado a lo imposible”*, cómo pretender que se cumpla por parte de la administración dicha obligación, si no se tiene registrada dirección alguna, y que para dichos efectos se surte con la publicación en carteleras del edificio, como se realizó en los dos casos objeto del presente trámite.

“FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA” anotando que en la asamblea de **29 de diciembre de 2020** se decidió el cobro respecto a inmuebles específicos (apartamentos) *“en ocasión a que el gasto de reembolso y legalización por el SERVICIO PÚBLICO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO, solo competen a dicha clase de inmuebles”*, de allí que, como el demandante es propietario del inmueble localizado en la Calle 27 Sur nro. 27-80, PARQ-C. ÚTIL 103, no tiene incidencia, afectación u obligación alguna.

“NO SE ACREDITA ILICITUD ALGUNA” porque las convocatorias a las asambleas se notificaron a **través de las carteleras de la copropiedad**, así como la publicación de las correspondientes actas, situación que fue igualmente anunciada a los *emails* debidamente registrados, entre los cuales reposa el de la propietaria del apartamento 804.

“CADUCIDAD DE LA ACCIÓN”, para lo cual refirió el artículo 382 del CGP y concepto de la “SUPERINTENDENCIA” -sin cita alguna para su identificación-, a partir de los cuales concluyó que el hecho de que la asamblea hubiera nombrado una comisión para aprobar el acta y se hubiera tomado un tiempo para tal efecto, no significa que el término de dos meses para impugnar previsto en la ley se cuente a partir del momento de su aprobación por parte de la comisión.

“EXCEPCIÓN DE OFICIO” para que en consonancia con el artículo 281 del CGP, se decretaran oficiosamente aquellas excepciones que resultaran probadas dentro del trámite.

LA SENTENCIA

Trabada la relación procesal, la señora juez *a quo* profirió sentencia en la que planteó como problema jurídico *“determinar si las decisiones tomadas en asambleas extraordinarias celebradas el 14 y 29 de diciembre de 2020 y 15 de marzo de 2021 en las cuales se aprobó el cobro de cuotas extraordinarias poseen validez o si por el contrario genera un vicio que invalide las mismas, al no dar cabal cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal por el cual se rijan”*, así como resolver el incidente sancionatorio propuesto por el demandante en contra de la parte demandada ante el alegado incumplimiento de la orden de suspensión provisional de los cobros establecidos en las asambleas extraordinarias, al igual que el incidente propuesto por la parte demandada en contra del demandante ante la inexistencia de acta de asamblea extraordinaria de 14 de diciembre de 2020 (Min.3:18PDF099).

En orden a resolver, la juez de primera instancia se refirió al artículo 49 de la Ley 675 de 2001 relativo a la acción de impugnación de decisiones sociales, y destacó que la legitimación por activa se radica en *“el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados”*. Y por pasiva *“debe convocarse a la entidad que emitió la voluntad social por lo que tratándose de copropietarios de unidades privadas estos están plenamente legitimados para deprecar esta clase de acciones pues no les basta invocar esa calidad, sino que esta debe estar debidamente acreditada en juicio”*.

Señaló que el certificado del inmueble 001-1232232 corresponde al cuarto útil y parqueadero 103 que hacen parte del Edificio Alto del Esmeraldal P.H., y que tiene

como titular de dominio inscrito a Juan Fernando Cardona Gómez, lo que es suficiente para acreditar su propiedad de acuerdo a la sentencia de la Corte Constitucional SU-454 de 2016. Además, que el reglamento de propiedad horizontal da cuenta que es de uso privado *“lo que conlleva a su legitimación por activa, la que tampoco fue cuestionada en lo que refiere a la condición de propietario de uno de los bienes de propiedad horizontal, esto es, local cuarto útil, haciendo abstracción de la facturación a nombre de tercera persona y de ahí surge entonces la legitimación del demandante para reclamar lo que se dice en la demanda”*.

Encontró acreditado que el **14 de diciembre de 2020** no se realizó asamblea alguna sino una reunión extraordinaria con propietarios de algunos inmuebles lo que llevó al desistimiento del recurso de apelación interpuesto por el demandante (frente al auto de 28 de agosto de 2023 que negó como prueba la exhibición del acta de la asamblea de tal fecha PDF0063).

Con relación a la asamblea de **29 de diciembre de 2020** estableció que el acta no fue publicada dentro de los 20 días siguientes a la realización como lo dispone el artículo 47 inciso 3° de la Ley 675 de 2001; que el demandante es propietario del cuarto útil y parqueadero 103, pese a que no se expida facturación independiente para dichos inmuebles -justificado ello por la pasiva en un error desde la administración anterior pues unificaron los conceptos de administración para el parqueadero 103, cuarto útil 103 y apartamento 804, y que además quien aparece como titular en las bases de datos de la administración del edificio es la señora Lyda Cuesta Pérez quien dice haber solicitado corrección y separación de la facturación puesto que tampoco tiene la titularidad del apartamento 804 sino que la tiene Leasing Bancolombia, información ratificada por aquella en su testimonio-.

A ese respecto, refirió que la demandada manifestó que contaba con una base de datos y que esa lista la tomaba como referencia para citaciones y notificaciones, bases de datos dentro de las que no se encontraba relacionado como propietario al demandante, a quien endilgó responsabilidad por haber incumplido su deber de mantener informada a la administración de los cambios en la titularidad de los inmuebles. Que, si bien no obra prueba dentro del expediente de que el demandante hubiera informado dicha situación a la administración, también es cierto que esta incurrió en una falta de diligencia habida cuenta que, con la anterior administración, antes del 2017, se perdió toda la contabilidad y la historia de la copropiedad, y que era su deber verificar dicha información y que correspondiera a la realidad, lo cual

se comprueba con los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles que conforman la copropiedad, y que en este caso en particular el demandante tiene la titularidad del parqueadero y cuarto útil 103 desde el mes de marzo de 2017.

A tal punto se refirió al artículo 85 del reglamento de propiedad horizontal que establece las funciones, obligaciones y atribuciones del administrador, a cuyo numeral 10, le corresponde *“llevar y mantener al día directamente o bajo su dependencia y responsabilidad los libros de actas de asamblea, de actas del consejo de administración, de actas del comité de convivencia y el libro de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia”*, de ahí que se radicaba en cabeza de la administración mantener actualizado dicho libro y atender las peticiones que sobre el particular se le hacían.

Citó el artículo 47 de la Ley 675 de 2001 para señalar que el acta de la asamblea de 20 de diciembre de 2020 (sic) se publicó mediante correos electrónicos de los copropietarios que reposan en las bases de datos de la administración, pero se evidencia falta de notificación al aquí demandante como propietario del parqueadero y cuarto útil 103. Además, que la administradora no puso a disposición de los copropietarios copia completa del acta y no informó en qué lugar fue publicada, agregando que, si bien en la contestación de la demanda se alude a la publicación del acta en la cartelera de la copropiedad no se allegó prueba de ello y más aún cuando en la exhibición del libro de actas tampoco se dejó consignada dicha situación tal y como lo establece la parte final del inciso 3° del artículo 47 de la Ley 675.

Expuso que se probó el cobro de cuota extra por valor de \$1.546.636 por partes iguales para cada uno de los copropietarios sin tener en cuenta el coeficiente de copropiedad, violando con ello lo estipulado en los artículos 20 y 21 del reglamento de propiedad horizontal, lo cual modificó dicho reglamento sin tener en cuenta que para las modificaciones debía estar presente el 70% del coeficiente de la copropiedad, de acuerdo con el artículo 22 de aquel y el artículo 25 y 28 de la Ley 675.

Adujo que los antelados argumentos también serían aplicables con relación a la asamblea extraordinaria de 15 de marzo de 2023 (sic).

Con fundamento en las anteriores previsiones resolvió:

“PRIMERO: Acoge parcialmente las pretensiones de la demanda, conforme a lo antes expuesto.

SEGUNDO: Se desestiman las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

TERCERO: Se declara la ineficacia de las decisiones tomadas en las asambleas extraordinarias del 29 de diciembre de 2020 y 15 de marzo de 2021, por Edificio Alto del Esmeraldal propiedad horizontal, y en consecuencia se dejan sin efectos las mismas.

(CUARTO:) Costas a cargo de la parte demandada y en favor de la parte demandante, reducidas en un 20%. Como agencias en derecho se fija la suma de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, hecha ya la reducción.

QUINTO: Se declara impróspero el incidente sancionatorio propuesto por la parte demandada.

SEXTO: Declarar que el Edificio Alto del Esmeraldal propiedad horizontal incurrió en desacato respecto a la orden dada mediante oficio 262 del 25 de marzo de 2022, incurriendo en falta sancionable según el artículo 44 del Código General del Proceso en multa de un (1) salario mínimo legal mensual vigente (...).”

EL RECURSO DE APELACIÓN

Interpuso tal recurso el apoderado de la parte demandada señalando como reparos concretos, en la audiencia, lo siguiente (PDF0099.Min.36:10):

1. En cuanto a que las actas de las asambleas extraordinarias de 29 de diciembre de 2020 y 15 de marzo de 2021 no se publicaron dentro de los 20 días siguientes, expuso que, según lo previsto en el artículo 47 de la Ley 675 de 2001, olvida el Despacho que estamos en presencia de una asamblea de carácter virtual y que el artículo 44 de la misma ley regula las asambleas no presenciales, y estipula de forma directa que este tipo de asambleas no tienen que ser publicadas, basta con la comunicación a los propietarios, que se puede dar por cualquier medio masivo; que la norma especial rige sobre la norma general, y que se debe echar mano de dicho artículo especial.
2. Con relación a que no se puso a disposición de los propietarios y no se informó lugar de publicación, reiteró que este tipo de decisiones de carácter no presencial, según el segundo párrafo del artículo 44, por ser especial, es decir, virtual, las actas tienen que ser suscritas únicamente por el representante legal y comunicarse al propietario; comunicación que como

quedó evidenciado a través de la exhibición documental ordenada por el Despacho, se realizó al correo de la señora Lyda, de acuerdo a la plataforma habilitada en la copropiedad, situación que fue puesta en conocimiento de la parte demandante y que no tuvo objeción alguna.

3. Que según argumentó el juzgado, este tipo de decisiones requerían el 70% de aprobación con fundamento en el artículo 46 de la Ley 675 y en el artículo 22 del reglamento, pero que el Despacho no informó bajo qué numeral de los 11 supuestos que requieren el 70% de aprobación se está enmarcando, es decir, si se trata de una reforma al reglamento como lo mencionó de forma somera, o si se trata del cobro de una expensa diferente a la necesaria como también lo mencionó de forma somera, o si dicha expensa supera las 4 expensas de carácter ordinario, este último supuesto retomado en dos ocasiones, sin saber a cuánto equivale por lo menos una expensa mensual necesaria. De tal forma que es imposible llegar a la conclusión que se están superando las 4 expensas cuando no se tiene certeza, en gracia de discusión, a cuánto equivale una sola expensa. Que, si se tratara de un cobro diferente a las expensas necesarias, es de recordar que se está en presencia del cobro de servicios públicos de alcantarillado y acueducto, lo que desborda el argumento de no tratarse de una expensa de carácter necesario.
4. Que el Despacho convalidó el testimonio de la señora Lyda Cuesta frente a la tacha realizada, olvidando que esta admitió haber asistido a la asamblea en representación del apartamento 804.
5. Que el Despacho hizo alusión a que la propiedad horizontal no cumplió con diligencia la obligación de notificar en tanto que no tenía la dirección de los copropietarios, olvidando que el aquí demandante notificó en 5 ocasiones diferentes cambios de dirección, frente a lo que el Despacho no hizo pronunciamiento alguno, recordando que el artículo 281 del CGP, menciona que para efectos de congruencia de la sentencia el Despacho debe pronunciarse sobre cada uno del acervo probatorio, lo que pasó desprovisto por el Despacho.
6. Con relación al incidente sancionatorio, señaló que el juzgado presumió la buena fe del demandado, lo que comparte, pero que esta no solamente se presume, sino que también se demuestra, lo que habría valido en este caso para que desistiera frente a las pretensiones en la etapa de conciliación, que simplemente se esperó hasta el momento previo a emitirse la sentencia para retractarse frente al respectivo recurso (contra el auto de 28 de agosto de 2023 PDF0063).

7. En punto al incidente en contra de la demandada, señaló que la orden de suspensión fue atendida, en razón a lo cual no se han cobrado intereses ni se han adelantado procesos jurídicos.
8. Reprochó la reducción de la condena en costas en un 20% puesto que se estaba en presencia de 3 actas de asamblea, luego no se entiende por qué se redujo apenas en ese porcentaje puesto que se parte de una inferencia lógica que cada una representaría el 33% de las pretensiones.
9. Sostuvo que el juzgado no realizó alusión alguna al artículo 41 del reglamento de propiedad horizontal ni manifestación alguna con relación a la excepción propuesta denominada “*culpa exclusiva de la víctima*” en ocasión a que precisamente no se notificó en debida forma.

LA INTERVENCIÓN DE LAS PARTES EN ESTA INSTANCIA (LEY 2213 DE 2022)

El recurso de apelación fue admitido mediante auto fechado el 20 de febrero de 2024. Dentro del término concedido por la Ley 2213 la parte demandada-apelante radicó escrito para sustentar su recurso, en el que básicamente reiteró los argumentos que utilizó para introducir y sustentar los reparos concretos en contra de la sentencia de primer grado.

Dentro del término de traslado, la parte demandante-no apelante, de forma llana solicitó desestimar los argumentos ofrecidos por la parte pasiva “*por cuanto no es cierto lo expresado en el escrito presentado ante el Ad quem*” tal como se probó en el proceso.

Agotado entonces el trámite de rigor, corre la oportunidad de resolver la apelación y a ello se procede con base en las siguientes,

CONSIDERACIONES

La legitimación en la causa constituye uno de los presupuestos materiales para dictar sentencia de fondo, los cuales, según autorizada doctrina, “*se estructuran como categorías jurídicas de naturaleza compleja, muy vinculados al derecho sustancial*”,¹ y “*cuyos efectos son decididamente sustanciales porque su ausencia,*

¹ QUINTERO, Beatriz y PRIETO, Eugenio. Teoría General del Derecho Procesal. 4 ed. Bogotá: Editorial Temis S.A. 2008. Pág. 405.

de alguna manera impide el estudio de fondo de la pretensión, es óbice para que el juzgador examine el derecho sustancial debatido en el proceso, los extremos litigiosos, el litigio, entendido este como relación sustancial subyacente”.² En palabras de la Corte Suprema de Justicia, “[p]or su carácter sustantivo, es presupuesto material de la sentencia estimatoria y su ausencia impide la prosperidad del petitum”.³ Al respecto, la jurisprudencia de dicha Corporación ha sostenido que:⁴

“La legitimación en la causa por activa hace referencia a la titularidad del derecho sustancial invocado por el demandante. Es un elemento material para la sentencia estimatoria, o lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de la pretensión. Se concreta cuando la titularidad procesal alegada en la demanda coincide con la titularidad del derecho sustancial reclamado conforme lo disponen las normas jurídicas de esa naturaleza”.

Ahora bien, la distinción entre legitimación en la causa e interés para obrar no ha sido un asunto del todo pacífico y ha sido debatido por los tratadistas del derecho procesal. La doctora Beatriz Quintero reconoce en su obra *Teoría General del Derecho Procesal* que en cuanto a este último, una gran mayoría de autores le niegan entidad diversa del mismo derecho sustancial, al paso que otros, no pocos, **lo encuentran subsumido en la legitimación en la causa**. Incluso, como lo expone la tratadista en cita, Carnelutti llegó a sostener que por fuera de su concepción como interés sustantivo no existía el interés para obrar, pues según dice, este murió desde que se extrajo y confinó la noción de la legitimación en la causa, que consiste precisamente en una cierta situación de titularidad o de contacto **respecto del quid que constituye la materia del proceso**. El interés se entendería como una relación entre quien demanda y el efecto jurídico pretendido o negado y esto quedaría sustituido por la figura de la legitimación procesal: habría interés en proceder cuando se estuviere legitimado para pretender.

Es que en verdad la legitimación en la causa debe examinarse no de manera abstracta sino en relación con la pretensión específica que se formula, o lo que es lo mismo, el derecho que se reclama, lo que permite concluir que el accionante está legitimado si tiene interés, pues incluso quienes desligan este de aquél presupuesto,

² *Ibíd.*, p. 405.

³ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia CS592-2022, 25 de mayo de 2022, radicación nro. 08638-31-84-001-2017-00482-01, M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

⁴ *Ibíd.*

reconocen que están íntimamente relacionados y que en todo caso se requieren para emitir sentencia favorable a las pretensiones.

De lo anterior se sigue que, siendo imperativa la existencia de la legitimación en la causa para que se profiera sentencia estimatoria de la pretensión, en el fallador se encuentra la facultad de constatar oficiosamente tal presupuesto dentro de los poderes decisorios del *ad quem*. Al respecto, en sentencia SC592-2022 al citar la providencia CSJ SC, 19 ago., 1954, G.J. LXXVIII, n. 2145, la Corte refirió:

“Como de tiempo atrás lo ha reiterado esta Corporación, la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo.

*Por tal razón, el artículo 306 del Código de Procedimiento Civil, contrariamente a lo que parece entender el recurrente, **no consagra talanquera alguna que le impida al juez decidir de manera oficiosa sobre la legitimación de las partes, aspecto éste que, como ya se dijera, por constituir una de las condiciones de prosperidad de toda reclamación judicial, está siempre obligado a examinar con miras a decidir sobre su concesión (...), toda vez que el aludido precepto solamente restringe esa facultad en lo que concierne con las excepciones de prescripción, compensación y nulidad relativa, las cuales, como es sabido, comportan un poder del demandado encaminado a aniquilar la pretensión del actor, de manera que ésta subsistirá solamente si aquél se abstiene de ejercer su derecho potestativo.***

(...)

*No se observa, pues, que el sentenciador ad quem hubiese declarado probada una excepción que no le fuera propuesta sino que, **puesto en la tarea de verificar la adecuada presencia de los presupuestos que condicionan la prosperidad de la pretensión resolutoria, advirtió que uno de ellos no se configuraba, justamente aquel que legitima al demandante cumplido, por lo que absolvió a los demandados.**» (CSJ, S039- 2002 [6139], 2002, 14 mar. Resaltado propio).*

Bajo las anteriores previsiones, conviene señalar que ciertamente el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 habilita al administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados para impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando estas no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. Por otra parte, en el examen de

constitucionalidad efectuado por la Corte Constitucional, entre otros, del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, en la sentencia C-318 de 2002,⁵ dicha Corporación declaró su exequibilidad *“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 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”*, lo que no se traduce en que los moradores no propietarios puedan impugnar las decisiones. El derecho que la Corte les reconoce es el de elevar peticiones y ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos.

En el asunto *sub examine* no hay discusión alguna en punto a que el demandante, Juan Fernando Cardona Gómez, es titular de dominio del parqueadero-cuarto útil 103 del Edificio Alto del Esmeraldal P.H. Así se desprende del certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria nro. 001-1232232 que allegó como anexo de la demanda (PDF0004). En puridad, esa fue la calidad que invocó el actor para impetrar la acción: ser *“copropietario del inmueble localizado en la calle 27 sur N° 27-80 del municipio de Envigado –Ant., el cual hace parte del **EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL P.H.**”*, concretado en el parqueadero y cuarto útil referenciados, lo que, en línea de principio, lo facultaría para impugnar las decisiones de las asambleas de copropietarios aunque finalmente todo dependerá de su *“situación de titularidad o de contacto respecto del quid que constituye la materia del proceso”*.

Correspondería entonces a la Sala abordar los reparos concretos presentados por la parte demandada vía apelación, si no fuera porque es evidente que el demandante no tiene legitimación en la causa. Esto es así porque con estricto apego a lo discurrido en precedencia, la legitimación, entendida como presupuesto material para la prosperidad de lo pretendido, así como de la revisión desprevenida de las actas de las asambleas impugnadas, sin dubitación alguna se echa de menos el postulado en cuestión. Veamos:

En la asamblea llevada a cabo el **29 de diciembre de 2020** estuvo dentro del orden del día la *“Presentación y aprobación cuota extra para el pago del servicio de agua generado por EPM para la legalización del servicio en la copropiedad”*. Luego de la

⁵ Corte Constitucional. Sentencia C-318 de 2002. M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

correspondiente votación se aprobó el cobro de una **cuota extra** por valor de \$68.052.000 para pagarse **por partes iguales** (PDF0081Pág.15-18):

EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDA CALLE 27 SUR N. 27-41
NIT. 900.967.623-3

EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDA CALLE 27 SUR N. 27-41
NIT: 900.967.623-3

DIAN
DIRECCIÓN NACIONAL DE IMPUESTOS DE MEDELLÍN
División de Atención al Cliente
Registro de Cuentas de Cobranza

CODIGO: A.A.G.

ACTAS ASAMBLEA GENERAL \$62.052.000 es decir de los m³ que consume en su momento el contador.

Por lo anterior el cobro total será de \$68.052.000 dinero que debe ser recaudado mediante cuota extra.
Algunos de los asistentes a la asamblea proponen que se cambie la destinación que le dieron a los excedentes en la asamblea ordinaria del año 2020, y que este dinero se use en su totalidad para que la cuota extra sea menor.

Se somete a votación la aprobación del cambio de destinación a los excedentes y los resultados de la votación son:

No aprueban 23,3171 de los coeficientes representado en 12 propietarios

Si aprueban el 20,7769 de los coeficientes representado en 9 propietarios.

Por mayoría no se aprueba el cambio de destinación de los coeficientes.

Nuevamente se presenta la propuesta para que el derrame del cobro de la cuota extra se haga por partes iguales y no por coeficientes. Se somete entonces a votación la propuesta y los resultados son:

Cobrar por partes iguales 11 propietarios que suman el 24,912 de los coeficientes

Cobrar por coeficiente 8 propietarios que suman el 17,3126 de los coeficientes.

Por mayoría de los coeficientes presentes, se aprueba que el derrame del cobro de la cuota extra por \$68.052.000 se haga por partes iguales.

Nuevamente propone la propuesta por parte de un propietario para que el cobro de la cuota extra por \$68.052.000 se haga en dos cuotas iguales, en los meses de enero y febrero, ya que en una sola cuota sería difícil para todos. Se somete a votación la propuesta arrojando el siguiente resultado:

Si aprueban el cobro en dos cuotas 18 propietarios que suman el 39,5411 de los coeficientes

No aprueban el cobro en dos cuotas 1 propietario que suma el 2,3430 de los coeficientes.

Agotado el orden del día se levanta la Asamblea a las 8:22 p.m.

3

Mención especial debe hacerse del antecedente que llevó a la celebración de aquella **asamblea extraordinaria de copropietarios** para exponer la propuesta relativa a la aprobación de cuota extra para el **“pago del servicio de agua generado por EPM para la legalización del servicio en la copropiedad”**.

Según se extracta del punto 6 del acta correspondiente a la asamblea, y como se había informado en reunión **precedente de 14 de diciembre de 2021** (que el actor dijo en la demanda se había tratado de otra asamblea, lo que no fue así), EPM retiró el contador general -se entiende que solamente existía uno para todo el edificio, y así se puede corroborar de acuerdo a lo manifestado en la contestación de la demanda en el hecho tercero: **“para la época de realización de la Asamblea no**

existían los medidores individuales, y por ende, este servicio público era asumido directamente por la Administración”, y suspendió el servicio de agua lo que conllevó a la administración a contratar el servicio de carro tanques para prestar el servicio de acueducto:

La Administradora hizo un breve resumen de lo que a la fecha ha sucedido con la legalización del cobro del servicio de agua para Alto del Esmeraldal.

Como se informó en reunión extraordinaria del lunes 14 de diciembre del 2020 a las 8:30 p.m., al momento de solicitar la legalización EPM procedió a retirar el contador de la copropiedad y cortaron el servicio de agua. Ante esta situación se subsanó el inconveniente con la contratación diaria de carros tanque que abastecían los tanques de agua del edificio. Adicionalmente se había hablado inicialmente de un cobro por los consumos que se tenían a la fecha de \$20.000.000 esto con la facilidad del préstamo de una cuenta de acueducto de un tercero para el cargue del mismo, sin embargo ningún copropietario la facilitó, por tal razón se solicitaba un cupón de pago a nombre de la copropiedad, pero en la espera por parte de EPM de la respuesta, realizaron el retiro del contador informan

2

EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL, CALLE 27 SUR N.º 27-01
NIT. 900.967.623-3

EDIFICIO ALTO DEL ESMERALDAL DE LOS PUESTOS DE MEDELLIN
CALLE 27 SUR N.º 27-01
NIT: 900.967.623-3

DIAN
División de Atención al Cliente
Registro Único de Contabilidad

CODIGO: A.A.G.
CONCEPTO: 14

ACTAS ASAMBLEA GENERAL No. \$62.052.000 es decir de los m3 que consumió en el momento el contador.

Por lo anterior el cobro total será de \$68.052.000 dinero que debe ser recaudado mediante cuota extra.

Según el reglamento de propiedad horizontal, en su artículo 34,

Cada apartamento tiene contadores independientes de acueducto, energía y gas. Las cuentas de estos contadores serán pagadas por los respectivos propietarios.

Entiéndase por tanto que, ante la existencia de un contador general para toda la copropiedad, que fue retirado por EPM cuando se intentó la legalización del servicio, el que entonces quedó suspendido, necesario fue pagar lo hasta ese momento adeudado de acuerdo con aquél.

De lo anterior y tal como lo sostuvo la parte demandada al momento de dar contestación, de la referida cuota extra el demandante “no ha sido sujeto pasivo alguno, puesto que pese a tener un inmueble (Parqueadero-Cuarto Útil No. 103), este inmueble no paga cuota de administración y en tanto, el demandante carece de legitimación por activa para la presente acción en la medida en que sus intereses no se ven perjudicados con el cobro de dicha cuota extra”. Además, como para la

época de la realización de la asamblea no existían medidores individuales y el costo del servicio público era asumido directamente por la administración, el Edificio Alto del Esmeraldal P.H., decidió un cobro por igual en la medida que era inviable generar el cobro por coeficientes de copropiedad puesto que **algunos inmuebles como el de propiedad del demandante (parqueadero y cuarto útil) no disfrutaban ni utilizan ni tienen servicio público de acueducto.** (PDF0080EscritoContestaciónDemanda).

Ahora bien, el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 establece la obligación de los **propietarios** de los bienes privados de un edificio o conjunto de contribuir al pago de las **expensas necesarias** causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Agrega tal disposición que *“Para efecto de las **expensas comunes ordinarias**, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado”*.

Así las cosas, si la facturación por administración del parqueadero y cuarto útil 103 se incorporó a la del apartamento 804 que el demandante habita, ya será un asunto interno entre aquel y el propietario de este, en establecer ese pago diferenciando el porcentaje que corresponde a la cuota de administración de los bienes del actor y lo que corresponde al propietario apartamento. Pero insístase, con la **cuota extra** en cuestión solamente se gravó el apartamento, y aunque el actor habite allí, la solidaridad que establece el artículo 29 del citado cuerpo normativo, es solo para las **expensas comunes ordinarias**, no para las extraordinarias.

En línea con lo antedicho, nótese que como anexo de la demanda el actor allegó derecho de petición elevado a la copropiedad demandada en el que solicitó *“que dispongan a certificar y/o expedir copias de manera pronta, oportuna y eficaz todos y cada uno de los documentos”* allí referenciados. Tal solicitud la elevó junto con la señora **Mariela de Jesús Pérez Aristizábal** *“actuando en mi calidad de locataria en el bien de la copropiedad”*, y el actor como *“habitante del referido inmueble”*, esto es, del apartamento 804 del Edificio Alto del Esmeraldal P.H.

Por demás, adviértase cómo con la subsanación de la demanda el actor afirmó haberse enterado *“de las decisiones tomadas por las asambleas extraordinarias que se impugnan cuando allegaron la cuenta de cobro N° 1269 mediante la cual*

efectúan un cobro de cuota extra por valor de SETECIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO PESOS (\$773.318) M/L.”. Pues bien, visto el archivo PDF0016 en el que milita tal cuenta de cobro se constata que corresponde al inmueble **00-804** y aparece como propietaria la señora *Lyda Cuesta Pérez*, que no el aquí demandante, y en modo alguno se refiere a los bienes de los que el actor es titular de dominio en la copropiedad demandada, insístase, el mentado parqueadero y cuarto útil 103.

Cuenta de Cobro 1269			Cuenta de Cobro 1269				
 Alto del Esmeraldas Nit: 900.967.623-3 Calle 27 sur # 27 - 80 altodelesmeraldas@gmail.com			 Alto del Esmeraldas Nit: 900.967.623-3 Calle 27 sur # 27 - 80 altodelesmeraldas@gmail.com				
Periodo:	Ene-2021	Inmueble:	00-0804	Periodo:	Ene-2021 Inmueble:	00-0804	
Propietario:	Lyda Cuesta Perez			Propietario:	Lyda Cuesta Perez		
Identificación:	---			Identificación:	---		
Fecha Factura:	07 Ene 2021	Pague antes de:	31 Ene 2021	Fecha Factura:	07 Ene 2021	Pague antes de:	31 Ene 2021
Pagar en:	AV Villas Cta Corriente 343000642			Pagar en:	AV Villas Cta Corriente 343000642		
Concepto	Vencido	Actual		Concepto	Vencido	Actual	
Administración Apartamento	0	435,400		Administración Apartamento	0	435,400	
Cuota Extra 2021 (1/2)	0	773,318		Cuota Extra 2021 (1/2)	0	773,318	
Totales	0	1,208,718		Totales	0	1,208,718	
Total Valor a Pagar	1,208,718			Total Valor a Pagar	1,208,718		
Recordamos las líneas de atención del área de cartera: 387 69 99 / 313 329 33 32.				Recordamos las líneas de atención del área de cartera: 387 69 99 / 313 329 33 32.			
Fact Anterior:	420,700	Valor Pagado:	420,700	Fact Anterior:	420,700	Valor Pagado:	420,700
Notas Débito:	0	Notas Crédito:	0	Notas Débito:	0	Notas Crédito:	0
Propietario	Facturado por Aplicamos.CO S.A.S.			Administración	Facturado por Aplicamos.CO S.A.S.		

Idéntica situación a la esbozada se presenta en relación con la asamblea de copropietarios llevada a cabo el **15 de marzo de 2021** en la que se discutió y aprobó el presupuesto para tal anualidad y se fijó **cuota extra** para la intervención de un muro de contención (PDF0081Pág.37-40):

10. ANALISIS Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2021.

La señora Blanca Muñoz representante legal de PH AL DIA hace presentación detallada de la propuesta presupuestal para el año 2021 con un incremento en la cuota de administración a partir del primero de enero de 2021 del 3,5%. Este incremento ya se encuentra aplicado desde el 01 de Enero pues así lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Se somete a votación la aprobación de la propuesta presupuestal para el año 2021 con un incremento del 3,5% y es aprobado por unanimidad con un quórum del 53,49 de los coeficientes, representado en 24 asistentes.

Interviene nuevamente la Sra. Blanca Muñoz y expone la necesidad de la intervención en el muro de contención que ha venido generando deterioro en parqueaderos y afectaciones a cuartos útiles.

Esta obra tiene un costo de \$71.800.000. Es importante aclarar que al momento de elegir el proveedor para esta intervención se le presentarán tres cotizaciones al Consejo de Administración.

Igualmente se presentan los costos para la construcción de la piscina por valor de \$92.929.200, Turno \$73.250.155, Club House \$65.250.000

Luego de escuchar las intervenciones de algunos de los asistentes a la asamblea se toma la decisión de realizar una encuesta para determinar que se va a hacer en las zonas comunes para poder valorizar los proyectos y determinar que incrementos generaría en la cuota de administración la puesta a punto de estas zonas comunes.

Se decide entonces dar prioridad a la intervención del muro de contención.

Se somete a votación la aprobación de una cuota extra para la intervención del muro de contención por valor de \$71.800.000 y los resultados son:

- Aprueban: 46,8509 de los coeficientes representando en 21 asistentes
- No aprueban: 4,5560 de los coeficientes representado en 2 asistentes

Por mayoría se aprueba el cobro de una cuota extra por valor de \$71.800.000 la cual se calculará de acuerdo a los coeficientes de cada apartamento.

Se somete a votación determinar el número de cuotas en las cuales de diferirá el cobro de la cuota extra y los resultados son:

Con claridad se lee que por mayoría se aprobó el cobro de una **cuota extra** por valor de \$71.800.000 para la intervención de un muro de contención que se calcularía **“de acuerdo a los coeficientes de cada apartamento”** (negritas propias), de tal forma que, en modo alguno se vertió tal cobro al parqueadero y cuarto útil de los que es propietario el demandante.

Las consideraciones que vienen de exponerse evidencian que el demandante carece de legitimación en la causa, lo que de contera impone revocar la providencia revisada por falta de ese presupuesto material para la sentencia de fondo.

DECISIÓN

Sin más consideraciones, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **REVOCA** la sentencia de procedencia y fecha indicadas y, en su lugar, **SE DESESTIMAN** las pretensiones por falta de legitimación en la causa. **SIN CONDENA** en costas puesto que el demandante cuenta con amparo de pobreza.

NOTIFÍQUESE

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA
MAGISTRADA

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
MAGISTRADO
(Salvamento de voto)

JULIÁN VALENCIA CASTAÑO
MAGISTRADO

Firmado Por:

**Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Salvamento De Voto**

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: **f99b005a28d2726a6d5704a7ac610640cc18b9835908da803e5139a0e01553bd**

Documento generado en 02/09/2024 04:14:27 PM

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



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

SALVAMENTO DE VOTO

Medellín, dos (02) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

Proceso:	Impugnación actas de asamblea
Radicado:	05266310300320210002404

Con el acostumbrado respeto por los restantes compañeros de sala, me aparto de la decisión mayoritaria por los siguientes aspectos:

Más allá de las disertaciones que plantea la sentencia sobre la legitimación en causa y el interés jurídico, que en todo caso se trata de dos presupuestos materiales de la sentencia de fondo, aunque algunos los quieran refundir en uno solo, lo cierto es que en este caso por el demandante ostentar la calidad propietario de bienes privados de la Propiedad Horizontal, eso solo lo legitima y le otorga interés jurídico para impugnar todas las decisiones que adopte la asamblea, pues en parte alguna se exige que deba soportar o acreditar una afectación *patrimonial* particular, pues allí se deciden asuntos de interés general de la copropiedad.

Así lo prevé el artículo 49 de la Ley 675 de 2002: "***Impugnación de decisiones. El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.*** (Destaco)

Y precisamente esa es la circunstancia fáctica que soporta las pretensiones de la demanda, que lo decidido en esas asambleas no respetó la Ley ni el reglamento, en especial lo que tiene que ver con las cuotas extras fijadas dado que no se respetaron los *coeficientes de participación*, definidos estos como los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, y que además definen su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las

expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Entonces es precisamente de ese coeficiente de donde fluye evidente su legitimación e interés para obrar en este caso, pues más allá de los valores que puntualmente se haya definido pagar y a quienes se impuso esa carga, es claro que el demandante en su condición de propietario del parqueadero y cuarto útil 103, sí tenía legitimación e interés jurídico para cuestionar esas decisiones, pues la finalidad de la convocatoria para la asamblea extraordinaria del 29 de diciembre fue para:

*“presentación y aprobación de cuota extra para el pago del servicio de agua generado por EPM **para legalización del servicio en la copropiedad**”;* (Destaco).

Es decir que no se trataba de un asunto solo de interés de los *dueños de apartamentos*, sino que se trataba de la legalización de todos los servicios públicos *de la propiedad*, y así lo explicó la administradora como representante legal de la misma, al señalar en su interrogatorio que por no tener contadores individuales, EPM les había suspendido el servicio, y por eso era urgente definir el asunto.

Ahora, no es acertado afirmar que el demandante, por no ser dueño de un apartamento no pagaba servicios públicos y por tanto no tenía interés en ese aspecto, primero como lo dijera la misma administradora y lo destaca el fallo del que me aparto, esos servicios se estaban pagando con la plata que recogía la administración de todas las unidades privadas, pero que como se debían alrededor de \$20.000.000, EPM les quitó el contador general y les suspendió el servicio, siendo ese precisamente el tema que se debía resolver en esa primera asamblea, asunto de interés común, que compelmía a todos en general, no solo porque de lo que ya se debía existía consumo de los apartamentos, sino también de las zonas comunes (para lavar pisos, cuartos de basura, fachadas, puertas, riego de jardín cuando lo hay, lavar los mismos parqueaderos, etc.); y porque ya una vez legalizado todo lo referente a esos servicios, no solo los apartamentos requerían de contador para individual, sino también el contador individual para el agua y los demás servicios públicos que demandan las zonas comunes. De hecho, en el capítulo de especificaciones del reglamento de propiedad anexo a la demanda, en el numeral 2.1.1.3. se dice expresamente que cada apartamento debe contar con un medidor individual, ***más un contador general del edificio para zonas comunes.***

Y claro, esos servicios de las zonas comunes, los paga la administración PERO CON LA CUOTA QUE SE RECOGE DE TODOS LOS COPROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS SEGÚN SU COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN, habiten o no, usen o no el servicio como claramente se regula en artículo 29 de la norma en cita, según la cual **“Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal”**.

Y puntualmente en el Parágrafo 2° señala que **“La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común”**.

Esta disposición está consagrada igual en el artículo 13 del reglamento de propiedad anexo, y se ratifica en los artículos 19, 25, y 34.

Así las cosas, como en el artículo 21, **se estableció que el índice de copropiedad del parqueadero y cuarto útil del demandante es de 0.29%, por tanto, sobre ese porcentaje es que se fija su cuota de administración y de allí es que él participa del pago de esos servicios de las zonas comunes.**

Ahora afirmar, temerariamente por demás, como lo hizo la demandada para sustentar su defensa y la excepción aludida a la misma *falta de legitimación*, que es que el demandante NO pagaba cuota de administración, no solo desconoce las normas generales y particulares antes citadas, sino que ignora la realidad de cómo en verdad funciona la copropiedad, pero sobre todo desatiende la prueba practicada: en los interrogatorios el demandante afirmó bajo juramento que sí pagaba dichas expensas, solo que la administración no había separado esa facturación de la del apartamento 804, a pesar de haber hecho solicitud en tal sentido desde el año 2016. Situación que fue corroborada también en su interrogatorio por la representante legal quien reconoció abiertamente que la facturación para el cobro NO se hace separada sino que se suma con el coeficiente del apartamento al cual sirven, igual como se hace con los cuartos útiles (Los que vivimos en estas copropiedades sabemos que es así), luego, a regaña dientes aceptó que en la facturación del apartamento 804 se incluía los coeficientes tanto

del apartamento, del parqueadero 104 y del parqueadero y cuarto útil 103, pues el demandante y su esposa son los que habitan dicho apartamento desde siempre, y él compró desde un comienzo esos bienes adicionales.

La administradora reconoce que se facturan servicios públicos, incluida el agua, para las zonas comunes de manera independiente, pero que *eso lo paga la administración*, como para hacer énfasis que no los paga el demandante, cuando como vengo de decir, solo los podía pagar con las cuotas de contribución de todos los propietarios.

Lo anterior no se supera con lo dicho en la sentencia en el sentido de que: *“... si la facturación por administración del parqueadero y cuarto útil 103 se incorporó a la del apartamento 804 que el demandante habita, ya será un asunto interno entre aquel y el propietario de este, en establecer ese pago diferenciando el porcentaje que corresponde a la cuota de administración de los bienes del actor y lo que corresponde al propietario apartamento. Pero insístase, con la **cuota extra** en cuestión solamente se gravó el apartamento, y aunque el actor habite allí, la solidaridad que establece el artículo 29 del citado cuerpo normativo, es solo para las **expensas comunes ordinarias**, no para las extraordinarias”*. Pues que de esa cuota de administración es que también se pagarán esos servicios públicos comunes que vengo de referir, se insiste, era una deuda acumulada por todos los servicios; y en especial, y es lo realmente trascendente, porque se trataba de “legalizar” los mismos para toda la copropiedad, cosa en lo que su interés jurídico es manifiesto.

Y si todo esto se puede afirmar respecto de la cuota extra para la “*legalización del servicio de la copropiedad*”, cuanto más en lo que tiene que ver con las decisiones de la asamblea ordinaria del 15 de marzo, donde además de aprobarse el presupuesto, se aprobó igualmente una cuota extra para la construcción o intervención de un **muro de contención** que, por supuesto es para seguridad de toda la copropiedad, incluyendo bienes privados y zonas comunes. Insisto que aunque allí se dijo que el valor se distribuiría de acuerdo del coeficiente de participación de *todos los apartamentos*, eso es bajo el entendido que así es que se factura, es decir sumando los coeficientes de los parqueaderos y cuartos útiles, pues es claro, como bien lo dijo la administradora, que NO se expide facturación aparte para los parqueaderos, pero no porque sus propietarios no contribuyan con las expensas comunes, sino que se paga con la de los apartamentos.

En suma, ante la evidente legitimación e interés jurídico del demandante, más allá de que salieran adelante o no los reparos formulados en la impugnación, el asunto debió estudiarse de fondo.

Fecha *ut supra*.

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA
Magistrado

Firmado Por:
Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala 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: **cb8a2eae2b087414b54ba0ec1eb830fcc4faf807deec314562dbf6bbeeb7a5fa**

Documento generado en 02/09/2024 04:06:04 PM

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