

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:
Germán Octavio Rodríguez Velásquez.

Bogotá, D.C., cuatro (4) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Ref: Verbal de Álvaro Carrión Suárez c/.
Conjunto Residencial Sauce III. Exp.
25754-31-03-002-2020-00060-01.

Pasa a decidirse el recurso de apelación formulado por el demandante contra la sentencia anticipada de 17 de febrero pasado proferida por el juzgado segundo civil del circuito de Soacha dentro del presente asunto, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda solicitó declarar la nulidad de las decisiones adoptadas por la asamblea general de propietarios del conjunto residencial Sauce III Ciudad Verde el 9 de febrero de 2020.

Adújose, en compendio, que en la asamblea se ‘reeligió’ como administrador a Carlos Arturo Peña Díaz, a pesar de existir un grave conflicto de intereses que lo inhabilita para postularse al cargo, ya que en su contra se presentó una denuncia ante la fiscalía primera de Soacha por actos de corrupción, amén de no haber acreditado los requisitos de idoneidad para ejercerlo, como también acontece con Oscar Albeiro Parrado Castiblanco y Angela Victoria Toro, quienes fueron elegidos miembros del consejo de administración; el estado de resultados y el estado financiero comparativo enviados para la asamblea no contienen notas contables, ni visto bueno de revisor fiscal y

no fueron dados a conocer con quince días de antelación, sin contar con las evidentes diferencias que se advierten entre los dos documentos.

Por lo demás, no se publicaron los estatutos del conjunto, los estados financieros son incomprensibles, no se realizó un verdadero filtro de verificación de asistentes “*cotejando su cédula con respectivo certificado de tradición y libertad*”, no se respetó el quórum, el acta de la asamblea presenta serias deficiencias, la convocatoria de la asamblea no le fue notificada, ha sido amenazado por el administrador y sus ‘cómplices’ por reclamar por los dineros de la copropiedad, al punto que debió dejar abandonado el bien y sus enseres, pues han puesto a la comunidad en su contra con una campaña de desprestigio y, cual si fuera poco, se le impide participar de las decisiones de la copropiedad, no obstante que mediante fallo de tutela de 21 de mayo de 2018, el juzgado segundo de pequeñas causas y competencia múltiple de Soacha declaró que como poseedor le asisten los mismos derechos que a los propietarios inscritos.

El demandado, notificado debidamente del auto admisorio, guardó silencio.

Previo agotamiento de la audiencia de que trata el artículo 372 del estatuto general del proceso, el juzgado procedió a dictar sentencia anticipada, declarando probada la falta de legitimación en la causa por activa, decisión que fue apelada por el demandante en recurso que, concedido en el efecto suspensivo y, debidamente aparejado, procede esta Corporación a desatar.

II.- La sentencia apelada

A vuelta de repasar el contenido de los artículos 278 y 382 del código general del proceso, así como del artículo 49 de la ley 675 de 2001, hizo ver que la legitimación para controvertir las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios recae en el administrador, el

revisor fiscal o los propietarios de bienes privados, condiciones que no ostenta el demandante, quien apenas se atribuye la calidad de poseedor, en virtud de un contrato que ni siquiera aportó; además, el análisis que hizo el juzgado segundo de pequeñas causas y competencia múltiple de Soacha no lo faculta para hacer uso de una acción que está reservada a los propietarios, tanto que al pronunciarse sobre la exequibilidad de esa norma la Corte Constitucional consideró que los moradores no propietarios tenían otras formas de explicar sus inconformidades con las decisiones de la copropiedad que puedan afectarlos, como también lo señaló el Tribunal en sentencia de 5 de febrero de 2021, expediente 2019-00243-01; como consecuencia, declaró probada la falta de legitimación en la causa por activa y condenó en costas al demandante.

III.- El recurso de apelación

Lo despliega sobre la idea de que la legitimación que tiene para actuar la acreditó con la copia del fallo de tutela de 21 de mayo de 2018 donde el juzgado segundo de pequeñas causas y competencia múltiple de Soacha consideró que como poseedor le asisten los mismos derechos que a cualquiera de los propietarios; cuando el juzgado inadmitió la demanda no lo hizo por alguna razón vinculada con esa supuesta falta de legitimación, la que tampoco fue alegada por la demandada, ni se advirtió como irregularidad que debiera sanearse en virtud del control de legalidad que se hizo en la audiencia prevista en el artículo 372 del código general del proceso y, sin embargo, dos días después dictó sentencia anticipada, declarando probada una excepción que nunca fue planteada, con la que desconoce los derechos que le asisten como poseedor, tanto que en el proceso 2019-00098-01 que promovió por una asamblea anterior de la copropiedad, el Tribunal en auto de 29 de octubre de 2019 revocó el proveído que rechazó la demanda, sin hacer ningún reproche relativo a su legitimación.

De otro lado, a las órdenes consecuenciales no

puede dárseles cumplimiento hasta que se decida el recurso y además deben revisarse algunos yerros que se presentaron en el proceso, como ese de haberse dictado sentencia anticipada no obstante haberse señalado en la audiencia inicial la necesidad de escuchar el testimonio de Diana Carolina Rodríguez Ovalle, de quien deriva su posesión, que el auto que accedió a la medida cautelar no se le dio a conocer a todos los copropietarios, en la audiencia ante la falta de poder escrito del administrador al apoderado que lo acompañaba lo increpó para que se lo otorgara verbalmente, arrebatándole de esa forma al demandado la oportunidad de alegar posteriormente la nulidad por indebida representación, amén de que no se le dio a conocer el escrito por el cual se tuvo al demandado como notificado por conducta concluyente, por lo que debe revocarse esa decisión y, en su lugar, dictar el fallo declarando la nulidad de esas decisiones adoptadas irregularmente por la asamblea.

Consideraciones

Ciertamente, el juez está habilitado para dictar sentencia anticipada en cualquier estado del proceso, entre otros casos, cuando encuentre acreditada la carencia de legitimación en la causa, como bien lo puntualiza el numeral 3° del artículo 278 del código general del proceso, previsión que a juicio de los especialistas acompasa con los criterios que el legislador ha venido exhibiendo en los últimos tiempos con el propósito de modernizar el aparato judicial, descongestionar los despachos judiciales del país e imprimir celeridad a los trámites judiciales que se adelantan en ellos.

De ahí que, háyase dicho, que en “virtud de los postulados de flexibilidad y dinamismo que de alguna manera – aunque implícita y paulatina – han venido floreciendo en el proceso civil incluso desde la Ley 1395 de 2010, el legislador previó tres hipótesis en que es igualmente posible definir la contienda sin necesidad de consumir todos los ciclos del proceso; pues, en esos casos la solución deberá impartirse en cualquier momento, se

insiste, con independencia de que haya o no concluido todo el trayecto procedimental. De la norma en cita (art. 278) se aprecia sin duda que ante la verificación de alguna de las circunstancias allí previstas al Juez no le queda alternativa distinta que «dictar sentencia anticipada», porque tal proceder no está supeditado a su voluntad, esto es, no es optativo, sino que constituye un deber y, por tanto, es de obligatorio cumplimiento” (Cas. Civ. Sent. de Tutela de 27 de abril de 2020, rad. 2020-00006-01 – sublíneas ajenas al texto), de suerte que si la decisión del juzgado a-quo descansa sobre esa previsión, nada hay que pueda oponérsele desde el punto de vista formal, pues en esas condiciones no es dable exigirle que agotara las otras etapas del proceso y tampoco que se pronunciara de fondo sobre los motivos constitutivos de nulidad que la demanda le endilga a las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios del conjunto residencial Sauce III.

Y no se diga que lo que le impedía proceder de ese modo es el hecho de no haber advertido esa circunstancia de la ausencia de legitimación al proveer sobre la admisión de la demanda, pues a voces del artículo 90 del citado ordenamiento, no es uno de los asuntos en los que debe reparar el juzgador en ese escenario procesal, ni tampoco por no haberlo anotado en la audiencia inicial cuando hizo el control de legalidad, porque su finalidad no es otra que adoptar las medidas necesarias para “*corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades*” (artículo 132 ejusdem), esto es, prevenir nulidades que entorpezcan y demoren sin justificación alguna los procesos y evitar fallos inhibitorios. Y aun cuando es cierto que desde las últimas innovaciones al procedimiento adoptadas por el legislador, se trató de implementar una herramienta para que el juzgador pudiera, desde el mismo instante en que recibía la demanda, examinar esta temática tocante con la legitimación, la verdad es que ninguno de esos intentos se concretó, acaso por el sinnúmero de objeciones que la temática es capaz de fundar, cuando se contrasta con el principio del debido proceso, obviamente que la plenitud de audiencia, con la

apellidan los expositores, justifica que el debate se abra para que el juzgador pueda, a partir de los distintos puntos de vista que se expongan sobre el particular, decidir acerca de ella.

Mas, hoy por hoy, según la regla del precepto 278 en cita, el juzgador está autorizado, ya integrado el contradictorio, a ingresar en esa temática del litigio y pronunciarse sobre ella, sin que sea menester, inclusive, que el demandado la haya disputado, por supuesto que si al limitar las excepciones que el juez puede declarar de oficio el legislador no se refirió a la falta de legitimación, como se comprueba del artículo 282 del estatuto citado, debe comprenderse, sin sorpresas, que la regla general la de que, en tanto las halle probadas, el juez debe declarar todas las excepciones que encuentre en el litigio, salvo esas tres aludidas expresamente, de donde si bien la norma frena en cierta medida esa oficiosidad con que debe actuar el juez, ya pleno el debate lo libera para que, consciente de su rol como director del proceso, analice ese tipo de cuestiones que, siendo de orden sustancial, controladas desde esas fases anteriores del proceso, redundan en pos de los principios de eficacia, eficiencia, celeridad y economía por los que aboga la ley estatutaria de la administración de justicia.

Ahora. La legitimación en la causa, como bien se sabe, es “*el interés directo, legítimo y actual del titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico*” (Cas. Civ. Sent. de 14 de octubre de 2010; exp. 2001-00855-01), lo cual significa que a la hora de su verificación debe el juzgador determinar a qué punto, claro, en la lógica de los extremos del litigio, cada uno de ellos está habilitado para discutir sobre esa pretensión que los convoca a ese debate.

Cuanto a la impugnación de decisiones adoptadas bajo el régimen de propiedad horizontal, dice el artículo 49 de la ley 675 de 2001 que “[*e*]l 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” (subraya la Sala), lo que indica que el demandante debe probar que tiene alguna de esas condiciones, esto es, que se trata del administrador, del revisor fiscal o del titular del derecho de propiedad, en cuyo último evento necesita acreditar tanto el título como el modo mediante el cual obtuvo el dominio del bien privado perteneciente a la copropiedad cuyas decisiones desea controvertir.

Acontece, sin embargo, que la calidad que exhibe el actor en este caso es la de poseedor; y si bien la *“posesión como simple relación de dominio de hecho, amparada por el orden jurídico, implica la vinculación de la voluntad de una persona a un corpus, como si esa relación emanara del derecho de propiedad. Por eso, se ha dicho con razón, que la posesión no es otra cosa que una exteriorización del dominio, un reflejo de este derecho fundamental, ya que el poseedor se vincula a la cosa, como si fuera un propietario”* (Cas. Civ. Sent. de 22 de agosto de 1957), lo cierto es que se trata de una presunción *iuris tantum* que protege al poseedor como dueño aparente de los bienes, pero no lo vincula a la copropiedad en los términos que está atado a ella quien tiene dominio, pues aunque el reglamento de propiedad es la sustancia que permite identificar esa nueva persona jurídica que surge por el hecho de su constitución, no es el dominio propiamente dicho; a él se llega por la declaración de voluntad que hace quien adquiere una de las unidades privadas que conforman la copropiedad, de aceptar los términos y condiciones que éste prevé. Y si todo esto gravita en ese ámbito, es de *sindéresis* que solo quien esté obligado por esa declaración de voluntad puede controvertir las decisiones que el conjunto de dueños que han adherido a esa declaración, hayan adoptado, no otro, lo cual explica por qué la norma enumera de manera restrictiva quiénes están legitimados para impugnar ese tipo de decisiones de la asamblea de copropietarios del conjunto al que pertenece el bien.

Claro, al analizar la exequibilidad de la predicha ley 675, la Corte Constitucional articuló su argumentación sobre criterios de orden constitucional. Ciertamente, demandada la ley por desconocer la *“realidad del país, en el sentido de que al lado de los derechos de los propietarios de las unidades privadas en los edificios o conjuntos, concurren los derechos de otras personas, que son moradores de tales unidades, en calidad de poseedores, tenedores, arrendatarios, cuyos derechos también deben ser respetados”*, de modo que *“[t]amaño adefesio significa, que pese a que el reglamento y las decisiones de la asamblea cobijan por igual a propietarios, ocupantes y usuarios, solamente los primeros pueden ejercitar el derecho de acción para demandar las decisiones que les afecten. Ello, desconoce el principio de igualdad, niega el derecho de acceso a la administración de justicia de miembros del colectivo distintos a los propietarios, y consagra un orden injusto, contrario al orden justo que implanta la Carta”*, consideró el Alto Tribunal que como *“los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.”*

La clave de esta argumentación, está, sin la menor duda, en eso de la forma como el reglamento ata las voluntades de los copropietarios, quienes, vinculados por éste, son los llamados a ejercer entre ellos y atendiendo los criterios legales el gobierno y gestión de lo suyo, al punto que, *“[e]ntendidas así las cosas, hay que concluir que una*

ley expedida para regular el régimen de propiedad horizontal, como su nombre lo indica, está encaminada a reglar una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno 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. Y por ello, corresponde a la Ley definir cuáles son los derechos que los propietarios tienen sobre los bienes que no corresponden a sus bienes privados, y cuáles sobre los restantes bienes comunes del inmueble. Es obvio, entonces, 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. Aunque, nada impide, que la ley de propiedad horizontal se ocupe de algunas situaciones de quienes sin ser propietarios, por el hecho de morar en el edificio o conjunto, deban, también, someterse a las reglas de convivencia”.

De ahí que aun cuando “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”, pues no es que la ley solo haya regulado los “derechos de los propietarios” y desconocidos los de “quienes no lo son, como los tenedores, arrendatarios, poseedores, etc.”, pues aunque no pueden tomar decisiones en la copropiedad, “debe garantizárseles el debido proceso, y el derecho de defensa”

y, por ende, pueden acudir no solo a los “*procedimientos internos de concertación*”, sino también así “*la Ley 675 de 2001 no lo dijera expresamente como lo hace en la norma transcrita (...) a las autoridades administrativas o judiciales para resolver los conflictos suscitados en la convivencia en edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal*” (Sentencia C-318 de 2002).

Lo dicho resulta suficientemente ilustrativo de que la ley en efecto solo regula el derecho de dominio sobre bienes privados y comunes que nace de la calidad de propietario que de ellos se tenga, pues en lo que respecta a otros moradores, entiéndase, tenedores, arrendatarios y los mismos poseedores, la cuestión es diversa, porque respecto de aquéllos no está dada la legitimación para impugnar los actos de las asambleas de copropietarios, dado que no son tales, sin perjuicio claro está del derecho que les asiste de elevar peticiones y permitírseles ser oídos, según lo prevea el reglamento de propiedad horizontal y la ley, cuando puedan ver afectados sus derechos propios. Algo que, a decir verdad, no puede entenderse como una afrenta a esos derechos que se derivan de la posesión, la cual fue elevada al rango de “*derecho fundamental, que tiene una conexión íntima con el derecho de propiedad*” (Sentencia T-078 de 1993), porque es el legislador el que en el marco de sus atribuciones ha determinado en qué circunstancias esa calidad es suficiente para poner en funcionamiento el aparato judicial, piénsese por ejemplo en las acciones posesorias, mientras que otras las reservó exclusivamente para quienes verdaderamente ostentan dominio, como la acción reivindicatoria que está reservada para el dueño (artículo 946 del código civil) o para el “*poseedor con veinte años de posesión [entiéndase diez], es decir, con el tiempo legal suficiente para alegar la prescripción extraordinaria, como modo para la adquisición del derecho de dominio, porque como desde tiempos ya añejos lo ha venido sosteniendo esta Corporación, ‘Del hecho de que los arts. 758 y 2534 del C.C. den el carácter de título y de la escritura pública a la sentencia registrada que declara una prescripción adquisitiva, no se desprende que no pueda*

alegarse en juicio la prescripción fundada en los hechos que la generan, ya que la posesión pacífica, pública y no interrumpida por determinado número de años, es el fenómeno que engendra el título y no la decisión judicial. Es injurídico sostener que la prueba del dominio del prescribiente dimana exclusivamente de la sentencia declarativa registrada a que se refieren los arts. 758 y 2534 del C.C.’ (Sentencia de 28 de febrero de 1955, G.J. LXXIX, 565)”. (Cas. Civ. Sent. de 30 de julio de 1996, exp. 4514 – subraya la Sala), criterio que aun de admitir que también tuviera aplicación en lo que hace al caso de ahora, algo que se hace solo en gracia de discusión, no podría habilitar al demandante para censurar las decisiones de la administración si es que la entrega que por virtud del contrato de ‘compraventa’ que aduce haber celebrado con la propietaria del bien, se hizo apenas cuatro años antes a la celebración de esa asamblea de copropietarios, por lo que ni siquiera podría decirse que su título es la prescripción.

Legitimación que tampoco podría encontrarse en ese fallo de tutela proferido el 21 de mayo de 2018 por el juzgado segundo de pequeñas causas y competencia múltiple de Soacha, pues amén de que la copia de esa decisión solo es prueba de que existió una determinación que amparó los derechos fundamentales del actor, que no de las conclusiones hermenéuticas que haya podido exhibir el juzgador en su momento, porque, como bastante se ha dicho, la copia de un fallo judicial, únicamente es idónea para acreditar “*su existencia, clase de resolución, autor y fecha, pues las consideraciones dentro de la estructura lógica de la sentencia es apenas un eventual instrumento de interpretación de la parte resolutive*” (Cas. Civ. Sent. de 4 de agosto de 2010. Exp. 1998-00198-01), lo cierto es que esa acción constitucional fue promovida con el objeto de que en su calidad de poseedor se le hiciera entrega de un chip de acceso al conjunto y se le adjudicara un parqueadero, que no para que se ponderara la legitimación que le asiste para impugnar las decisiones de la asamblea y, en todo caso, lo que haya podido sostener el juzgado para arribar a la concesión del amparo, no vincula a ninguna

autoridad diferente que “*al propio juez*” (Sent. T-688 de 2003).

Por lo demás, esa otra decisión en que hace hincapié la apelación, vale decir, el proveído de 29 de octubre de 2019, por el cual el Tribunal en sede de apelación revocó el auto de 12 de junio de ese año dictado por el juzgado primero civil del circuito de Soacha que rechazó la demanda promovida por el actor impugnando las decisiones adoptadas en la asamblea de copropietarios de 31 de marzo de esa anualidad, ninguna consideración hizo relativamente a la habilitación del demandante para promover la acción, pero no porque la diera por descontada, sino porque la discusión que ventilábase en esa oportunidad era la relativa a si en los procesos de esa naturaleza era necesario agotar la conciliación como requisito de procedibilidad, algo natural si es que, como se señaló en líneas precedentes, la legitimación en la causa es asunto que debe analizarse al desatar el mérito del litigio, así sea mediante sentencia anticipada, que no en los albores, donde como norma general, sólo caben consideraciones formales, no sustanciales.

A lo que debe añadirse que esas otras irregularidades que, dicese, existieron en el trámite, no tienen la virtualidad de enervar la decisión adoptada en punto de la legitimación, pues lo que corresponde ponderar aquí es si verdaderamente el demandante está habilitado para controvertir a través de esta acción las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios, algo que según el análisis que ya se hizo, no viene de ningún modo posible; sin contar, con que nada de irrazonable tiene que en la sentencia se hayan impartido unas órdenes consecuenciales como el levantamiento de la medida cautelar decretada y el archivo del expediente, pues es evidente que habiéndose concedido el recurso de apelación en el efecto suspensivo, su cumplimiento está supeditado a la decisión que en sede de apelación se adopte, por supuesto que lo que éste implica, a voces del precepto 323 del código general del proceso, no es otra cosa que “*la competencia del juez de primera*

instancia se suspenderá desde la ejecutoria del auto que la concede hasta que se notifique el de obediencia a lo resuelto por el superior”, por lo que esa protesta del recurso es sin duda infundada.

Lo que sí no puede pasar por alto la Corporación, es que la sentencia condenó al demandante a pagar las costas del proceso, no obstante que mediante auto de 29 de julio de 2020 el juzgado concedió el amparo de pobreza deprecado, de modo que si entre sus efectos, se encuentra justamente que el “*amparado por pobre no estará obligado a prestar cauciones procesales ni a pagar expensas, honorarios de auxiliares de la justicia u otros gastos de la actuación, y no será condenado en costas*” (artículo 154 ibídem), esa condena preceptiva no venía de ningún modo procedente.

En fin. La sentencia apelada ha de confirmarse en cuanto declaró probada la falta de legitimación en la causa y se revocará únicamente el numeral 4º de la decisión en cuanto condenó en costas al actor, lo que a su turno autoriza no imponer condena en costas del recurso.

IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil – Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, revoca el numeral 4º del fallo apelado para, en su lugar, no condenar en costas al demandante por estar cobijado con amparo de pobreza; en lo demás, confirma la sentencia anticipada de fecha y procedencia preanotadas.

Sin costas del recurso.

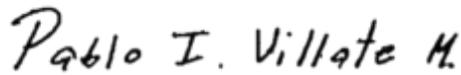
En firme, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta sentencia fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 6 de mayo de 2021, según acta número 11.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ



PABLO IGNACIO VELATE MONROY



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ