



JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, veinticinco (25) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	VERBAL SUMARIO – RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL
Demandante	CARLOS ALBERTO RAMIREZ HOLGUIN
Demandados	ADMINISTRACION AM S.A.S.
Radicado	05001 40 03 014 2020 00242 00
Auto	Sentencia Nro. 005
Asunto	Se declara probadas las excepciones de falta de legitimación en la causa por pasiva y caducidad de la acción

Se procede a proferir sentencia anticipada dentro del trámite de la referencia.

1. ANTECEDENTES

1.1. Demanda y pretensiones

a. Petitum:

Mediante demanda presentada en causa propia el demandante solicita se declare que la sociedad ADMINISTRACIÓN AM S.A.S. le causó un perjuicio patrimonial, que se le ordene que restituya el valor pagado por concepto de cuota extraordinaria destinada a la repotenciación y nuevo sistema de energía, y que se le ordene pagar el daño emergente y lo dejado de percibir por el desvió de clientela y por el bajo rendimiento laboral.

b. Causa petendi:

Como sustento de sus pretensiones relata el demandante que es propietario de las bodegas 483 y 484, con matrículas inmobiliarias 746708 y 746709 respectivamente,

correspondientes al cuarto piso del CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H. Que el día 30 de marzo de 2012 se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio Centro Comercial Shangai PH, la cual quedó asentada en Acta # 9, en la que se expuso una mentira por parte de la Administración del centro comercial a toda la Asamblea General de Copropietarios, consistente en manifestarles a todos los copropietarios que la edificación estaba en riesgo de colapso, que era urgente realizar una repotenciación a toda la estructura, que era necesario un cambio de sistema eléctrico y que para lograr estos dos proyectos era fundamental fijar una cuota extraordinaria por parte de todos los copropietarios y así evitar el desplome del edificio.

Añade que el acta No. 9 del 30 de marzo de 2012 no fue impugnada toda vez que se enteró de que el acta contenía un vicio en el consentimiento en el mes de mayo de 2019, fecha para la cual estaba fuera del término para impugnarla. Que lo que la administración ocultó de mala fe consistió en que la repotenciación se debía hacer no por el riesgo de colapso, sino porque la administración por su cuenta y para beneficio de un grupo de inversionistas tenían planeado construir en zonas comunes y esenciales de la terraza del CENTRO COMERCIAL dos pisos más. Que con este engaño indujeron en error a los copropietarios, quienes aprobaron el derrame del costo de los dos proyectos (refuerzo estructural y sistema eléctrico) por el valor de OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$850'000.000).

Agrega que el día 4 de septiembre de 2013 la Administración del CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H. instauró acción popular en contra de varios copropietarios, toda vez que no desocuparon sus locales comerciales ni entregaron dinero para estos proyectos, con la excusa de que el edificio estaba en peligro de colapso, la cual fue negada el 16 de junio de 2014 por el JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN, decisión confirmada el 20 de mayo de 2019 por el TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN. Que en este momento se enteró que lo mencionado en el acta # 9 fue un engaño.

Finalmente aduce que en el mes de mayo de 2018 realizó un acuerdo de pago con el CENTRO COMERCIAL donde manifiesta que pagaría el dinero de las cuotas

extraordinarias por concepto de repotenciación, las cuales efectivamente canceló por un valor total de DOCE MILLONES CINCUENTA Y UN MIL CIENTO TREINTA Y SEIS PESOS (12'051.136), viéndose en la obligación de acceder a un crédito rotativo en el Banco de Bogotá. Y que por los trabajos debió ser trasladada la bodega a otra bodega del CENTRO COMERCIAL SHANGAI PH a mitad del año 2013, alrededor de dos semanas.

1.2. Contestación y excepciones

El abogado GIOVANNY RENE DUARTE MURILLO, actuando como apoderado especial de la sociedad ADMINISTRACION AM S.A.S., quienes a su vez representan al CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H., dio respuesta a la demanda aceptando algunos hechos, no constándole otros y negando algunos otros. Además, propuso como excepciones de mérito la falta de legitimación en la causa por activa, la caducidad de la acción, la indebida acumulación de pretensiones, la falta de causa para demandar y la genérica.

1.3. Trámite

Al perfeccionarse la relación jurídico procesal entre las partes, el 03 de marzo de 2021 se corrió traslado de las excepciones propuestas a la parte demandante, quien no hizo pronunciamiento alguno.

Por auto de fecha 21 de octubre de 2021, el Despacho advirtió la procedencia de emitir sentencia anticipada, por cuanto las pruebas en el presente proceso son documentales, que ya hacen parte del expediente y no hay pruebas pendientes por practicar. En este mismo auto se les indicó a las partes que podían presentar alegatos de conclusión dentro de la ejecutoria de dicho proveído, sin que hicieran pronunciamiento alguno.

Además, al leer la contestación de la demanda, observó el Despacho que se habían alegado las excepciones de falta de legitimación en la causa por pasiva y caducidad de la acción, las cuales también dan lugar a proferir sentencia anticipada.

2. PROBLEMA JURÍDICO

En este caso, el Juzgado circunscribe el problema jurídico a determinar si en el presente proceso se encuentran probadas la falta de legitimación en la causa por pasiva y/o la caducidad de la acción, lo que conllevaría a la desestimación de las pretensiones de la parte demandante.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Sentencia anticipada

El artículo 278 del C.G.P. establece el deber que tiene el juez de dictar sentencia anticipada, total o parcial, en cualquier estado del proceso, cuando se satisfaga alguno de los siguientes supuestos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

*3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, **la caducidad**, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa**".*

Sobre el numeral tercero de esta disposición, dice el profesor Hernán Fabio López Blanco¹ lo siguiente:

El numeral tercero consagra una valiosa herramienta en orden a impedir el adelantamiento de actuaciones que se sabe por el juez serán inútiles y es así como si

¹ López Blanco, H.F. *Código general del proceso. Parte general*. Dupre: 2016, p. 670.

después de trabada la relación jurídico procesal, es decir notificada la demanda, el juez encuentra que está probada alguno de los motivos de excepción taxativamente señalados en la norma, que son la "cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa", puede dictar sentencia en el estado en que se encuentre el proceso para declarar cualquiera de esas circunstancias con la única limitación que respecto de la prescripción tan solo lo puede hacer si este hecho exceptivo se alegó oportunamente por el demandado, pues lejos esta la norma de derogar la normatividad civil y procesal antes analizada que impone esa carga."

3.2. Legitimación en la causa

La legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio. En otras palabras, es la identidad entre quienes son partes de la relación jurídica sustancial y quienes son partes de la relación jurídica procesal, esto es, la coincidencia entre la persona que demanda o es demandada y aquella a quien la ley le permite demandar o ser demandada en cada caso concreto. Sobre el particular dijo la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC-2837-2018, M.P. Margarita Cabello Blanco:

En numerosas ocasiones la Corte ha tenido oportunidad de clarificar y refrendar el concepto de legitimación en la causa [...]. Hace más de medio siglo, [dijo] que "cuando el juez dicta sentencia de fondo adversa a la demanda, por carencia de legitimación del actor o del demandado en la causa, niega la acción por defecto de titularidad en el sujeto activo o pasivo de la acción, bien porque el actor no tiene la calidad para instaurarla, o bien porque el demandado no tiene la calidad para responder de ella" (SC del 19 de agosto de 1954, G.J. CXLV, pág. 251).

En ocasión posterior explicó:

La legitimación para obrar es, como lo anota Chiovenda, la condición para obtener una sentencia favorable, porque presupone la capacidad específica para hacer valer un derecho (legitimación activa) contra la persona que precisamente ha de ser sujeto pasivo del derecho (legitimación pasiva); o como dice Kisch (Elementos de Derecho Procesal Civil, pág. 106): "La cualidad en virtud de la que una acción o derecho puede y debe ser ejercitado por o contra una persona en nombre propio, se llama legitimación en causa, o facultad de llevar, gestionar o conducir el proceso, activa para aquel que puede perseguir judicialmente el derecho, y pasiva para aquel contra

el cual éste se ha de hacer valer. "El principio según el cual se determina la legitimación, está, pues, por su naturaleza; concebido en estos términos: la acción debe ser ejercitada por su titular (por el que tiene el derecho) y ha de dirigirse contra el obligado".

3.3. Caducidad

La caducidad es un plazo extintivo perentorio e improrrogable que impide el ejercicio de un derecho por la inacción de la parte que ha permitido el transcurso del término previsto por la ley. En la sentencia SC2666 de 2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, la Corte abordó el tema de la caducidad en este sentido:

En CSJ SC 19 nov. 197, se indicó que ese fenómeno, conforme a la doctrina y la jurisprudencia, está ligado «con el concepto de plazo extintivo en sus especies de perentorio e improrrogable, el que vencido, la produce sin necesidad de actividad alguna ni del juez ni de la parte contraria. De ahí que puede afirmarse que hay caducidad cuando no se ha ejercido un derecho dentro del término que ha sido fijado por la ley para su ejercicio (...) el fin de la caducidad es preestablecer el tiempo en el cual el derecho puede ser últimamente ejercido»

4. CASO CONCRETO

4.1. Procedencia de la sentencia anticipada

En el presente caso tanto las pruebas aportadas por la parte demandante como las aportadas por la parte demandada son documentales, por lo que no hay necesidad de realizar las audiencias de que tratan los artículos 372 y 373 del C.G.P. Es importante resaltar que las pruebas tienen el propósito de llevar conocimiento al juez sobre los hechos, convencerlo, conducirlo del estado inicial de ignorancia respecto de los hechos, al de certeza o conocimiento. Por lo tanto, si las pruebas aportadas son capaces de dar convencimiento, no se hará necesario otro medio probatorio, por lo cual resulta factible dar aplicación a lo normado por el citado

artículo 278 del C.G.P. Es que cuando no hay pruebas por practicar y no existe la necesidad del decreto de pruebas de oficio, dado que la eventual decisión del litigio es viable tomarla con base en los documentos que obran en el expediente, en aplicación del principio de la economía procesal y para evitar la congestión judicial, el legislador radicó en cabeza del juez el deber de dictar sentencia anticipada en cualquier estado del proceso.

Además, al estudiar con detenimiento el acervo probatorio, encuentra el Despacho que se encuentran probadas la falta de legitimación en la causa por pasiva y la caducidad de la acción. Veamos:

4.2. Falta de legitimación en la causa por pasiva de la sociedad ADMINISTRACION AM S.A.S.

Respecto a la legitimación en la causa, de manera reiterada la doctrina y la jurisprudencia nacional han señalado que la misma no es más que un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa.

En efecto, la Corte acogiendo el concepto de Chiovenda, ha señalado lo siguiente:

La (legitimatío ad causam' consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva) (...), por lo cual, 'él juzgador debe verificar la legitimatio ad causam; con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretendey frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular' (...)" (Corte Suprema de justicia, Sentencia 14 de octubre de 2010, M. P William Namén Vargas, exp. 2001-00855-01.)

La legitimación en la causa resulta entonces, cuestión propia del derecho sustancial, pues atañe a la pretensión debatida en el litigio y no un asunto procesal, esto es, a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste.

La falta de legitimación en la causa, ya sea por su aspecto activo o pasivo, o por ambos, ha manifestado la Corte, ha de conducir a una sentencia desestimatoria de la pretensión del demandante, con efecto de cosa juzgada material y no meramente formal, desde luego que en ella se resuelve la improcedencia de la acción instaurada, ante la ausencia de los verdaderos sujetos que su configuración requiere.

Lo primero que observa el Despacho es que el demandante dirigió su acción en contra de la sociedad ADMINISTRACION AM S.A.S., en calidad de administrador del CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H., y no en contra el CENTRO COMERCIAL SHANGAI PH, representado actualmente por la sociedad ADMINISTRACION AM S.A.S. Nótese que todos los actos cuestionados por el demandante en la narración fáctica del libelo genitor se imputan a “la Administración”, no a la asamblea de copropietarios ni a la propiedad horizontal como persona jurídica. Siempre habla de un engaño, de una mentira, del ocultamiento de mala fe, etc., por parte de “la administración”.

Además, obsérvese que siempre indica que “la administración” fue quien le ocasionó los daños patrimoniales. De ahí que la pretensión declarativa esté encaminada a que se declare que la sociedad ADMINISTRACION AM S.A.S. le provocó un perjuicio patrimonial, y que cada una de las pretensiones consecuenciales busquen que se condene a la “sociedad administradora” al pago de perjuicios, no a la propiedad horizontal que la sociedad administradora representa actualmente. Es más, en las pretensiones no se menciona ni directa ni indirectamente al CENTRO COMERCIAL SHANGAI PH.

Ahora bien, como se dijo en los antecedentes, el fundamento de las pretensiones del presente asunto radica en que en la asamblea de copropietarios del CENTRO

COMERCIAL SHANGAI PH, llevada a cabo el día 30 de marzo de **2012**, la administración expuso una mentira consistente en manifestarles a todos los copropietarios que la edificación estaba en riesgo de colapso, que era urgente realizar una repotenciación a toda la estructura, que era necesario un cambio de sistema eléctrico y que para lograr estos dos proyectos era fundamental fijar una cuota extraordinaria por parte de todos los copropietarios y así evitar el desplome del edificio. Situación que afectó su consentimiento al momento de aprobar las decisiones tomadas en dicha asamblea.

En su pronunciamiento al hecho cuarto, la parte demandada indicó que en el Certificado de Personería emitido por la Alcaldía de Medellín consta que, como representante legal de la persona jurídica, figura en calidad de Administradora la firma ADMINISTRACION AM SAS, nombrado por el Consejo de Administración, según consta en el Acta número 246, levantada en la reunión que se llevó a cabo el día **28 de julio de 2016**. Y agregó que no estuvo presente, ni actuó en alguna medida en la asamblea del **2012**, pues solo hasta el **2016** asumieron la representación legal y administración de la Copropiedad de referencia.

Al revisar las certificaciones de la Alcaldía de Medellín, de fechas 30 de septiembre de 2019 (PDF 02, p. 21) y 04 de septiembre de 2020 (PDF 20, p. 11), presentadas por la parte demandante y por la parte demandada respectivamente, efectivamente se constata que la sociedad ADMINISTRACIÓN AM S.A.S. solo funge como administradora del CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H. desde el año **2016**:

Que como representante legal de la persona jurídica, figura en calidad de Administradora la firma **ADMINISTRACION AM S.A.S.** Representada Legalmente por el señor **MARIO ALBERTO MARÍN ZAPATA**, identificado con Cédula de Ciudadanía **70.221.258** de Angelópolis (Antioquia), nombrado por el Consejo de Administración, según consta en el Acta número 246, levantada en la reunión que se llevó a cabo el día 28 de julio de 2016.

Es más, en el acta 09, correspondiente a la asamblea ordinaria de copropietarios del año **2012** del edificio CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H., aportada por la parte demandante, expresamente se dice que la administradora para dicha época era la señora MARIA VICTORIA MAZO CARVAJAL (PDF 03, p. 11), no la sociedad ADMINISTRACIÓN AM S.A.S.

Luego, la sociedad ADMINISTRACIÓN AM S.A.S. no está llamada a responder por lo actos realizados en la asamblea de copropietarios del 2012 por la administración de la propiedad horizontal de aquella época, que son precisamente los actos fustigados por la parte demandante en la presente acción. Y, en consecuencia, no está obligada a soportar las pretensiones dirigidas contra “la administración” de aquel entonces, toda vez que solo adquirió su calidad de administradora del CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H. a partir del año 2016. Además, el demandante no demostró que dicha sociedad haya actuado o intervenido de alguna manera en los actos desplegados en dicha asamblea ordinaria de copropietarios del 2012 por la administración de aquel entonces.

4.3. Caducidad de la acción

Como se dijo, es claro que el demandante dirigió su acción en contra de la sociedad ADMINISTRACION AM S.A.S., por los actos imputables a “la administración” ejecutados en la asamblea ordinaria de copropietarios del CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H. del año 2012. Sin embargo, el abogado GIOVANNY RENE DUARTE MURILLO, contestó la demanda actuando como apoderado especial de la sociedad ADMINISTRACION AM S.A.S., indicando a su vez que esta sociedad representaba al CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H.

En virtud de esta situación, y en gracia de discusión suponiendo que la presente acción esté dirigida no contra los actos del administrador ejecutados en la asamblea ordinaria de copropietarios del CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H. del año 2012, sino contra los actos realizados ese día por la asamblea de copropietarios, como máximo órgano de dirección de la propiedad horizontal, resulta palmario que ya ha operado el fenómeno de la caducidad de la acción.

Como bien lo señalan las partes en sus escritos, el Código general del proceso dispone de una acción para impugnar los actos de asambleas, que debe dirigirse contra la entidad, en este caso contra la propiedad horizontal, y ser ejercida en un

término perentorio de dos (2) meses siguientes a la fecha del acto cuestionado, so pena de caducidad. Dice el artículo 382 en lo pertinente:

Artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. *La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*

[...]

Ahora, dado que los actos datan del 30 de marzo de 2012, de lo cual da cuenta tanto la narración de las partes como el Acta 09 correspondiente a la asamblea ordinaria de copropietarios del año 2012 del edificio CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H. (PDF 03, pp. 5-19), y en atención a que a dicha asamblea de copropietarios asistió el demandante, e incluso participó votando favorablemente las decisiones allí tomadas, la caducidad para impugnar dichos actos de la asamblea operó el 29 de mayo de 2012.

4.4. Síntesis

En síntesis, la ADMINISTRACION AM S.A.S. no está legitimada por pasiva para resistir las pretensiones de la presente demanda, en otros términos, la parte accionada, no tiene por qué responder civilmente, por el hecho de otro que, para el caso de marras, sería la administración del 2012 del CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H. Y suponiendo que la demanda se dirija contra los actos de la asamblea ordinaria de copropietarios del año 2012, valga decir, ya operó el fenómeno de la caducidad de la acción.

Siendo, así las cosas, falta el presupuesto sustancial de la legitimación en la causa por pasiva de la entidad demandada, pues no tuvo el control y la dirección de la actividad considerada como peligrosa.

5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el suscrito **Juez Catorce Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero. DECLARAR PROBADAS las excepciones de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA de la sociedad ADMINISTRACION AM S.A.S., y de CADUCIDAD DE LA ACCIÓN en relación con la impugnación de actos de asamblea de copropietarios del CENTRO COMERCIAL SHANGAI P.H.

Segundo. En consecuencia, **DESESTIMAR** todas las pretensiones formuladas en la demanda.

Tercero. Condenar en costas a la parte demandante en favor de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija la suma de **\$959.506,00**. Por secretaría liquídense en los términos del artículo 366 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE

JHON FREDY CARDONA ACEVEDO

Juez

JD

JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
05001 40 03 014 2020 00242 00
JD

Firmado Por:

Jhon Fredy Cardona Acevedo

Juez

Juzgado Municipal

Civil 014

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: **37849a8e588eec49dce3f0b9f5c5e03863005c26b129bfbf0877dc7c198113a2**

Documento generado en 25/03/2022 04:59:49 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>