

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA**
SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C. febrero nueve de dos mil veinticuatro.

Magistrado Ponente	: JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS.
Radicación	: 25754-31-03-001-2019-00098-02
Aprobado	: Sala No. 04 del 8 de febrero de 2024.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida por el juzgado primero civil del circuito de Soacha el 30 de junio de 2021.

ANTECEDENTES

1. Álvaro Carrión Suárez a través de apoderado judicial e invocando su condición de poseedor del apartamento 204 de la torre 1 del Conjunto Residencial Sauce III del municipio de Soacha, demandó a la propiedad horizontal de la que su inmueble hace parte, el Conjunto Residencial Sauce III, pretendiendo que se declare nula la asamblea del 31 de marzo del año 2019, consecuencialmente las decisiones allí tomadas y se ordene realizar una nueva asamblea, aplicando los parámetros legales y respetando la ley aplicable.

Aduce que el representante legal de la copropiedad viola la ley pues por tener un grave conflicto de intereses estaba inhabilitado para postularse y ratificarse en su cargo, dado que desde el año 2018 está siendo investigado por la Fiscalía 1ª local de Soacha por actos de corrupción y no lo puso de presente a la Asamblea General Ordinaria, que tiene la idoneidad para desempeñar el cargo, no constituyó la póliza exigida a los administradores ni acreditó la calidad de tecnólogo en administración de propiedad horizontal.

Asimismo, afirma que en la asamblea cuestionada no fue verificada la calidad de propietarios de cada uno de los asambleístas con el certificado de tradición y libertad de sus inmuebles, ni se constató que los poderes que presentaron para la representación de los propietarios estuvieran autenticados, ni se cotejó la calidad de propietarios con las cédulas de ciudadanía de cada uno de los asistentes.

Y en la convocatoria se adjuntó un estado de resultados y un estado financiero comparativo sin notas contables, que no estaban certificados por un revisor fiscal y no obstante ello fueron aprobados por la asamblea.

Carlos Arturo Peña Díaz el representante legal y los miembros del consejo de administración Víctor Ramon Ramos y Angela Victoria Toro violan la ley, por existir un grave conflicto de intereses al estar impedidos para postularse, por estar siendo investigados por la fiscalía por los delitos de complicidad con el determinador y falso testimonio en su administración anterior.

Que el administrador limitó a tres horas, martes 19 de marzo del año 2019 de 4 pm a 7 pm, la atención de la contadora Sandra Álvarez para la revisión de los estados financieros por los 384 propietarios que podrían tener dudas y necesitar aclaraciones.

Y un fallo de tutela proferido por el juzgado segundo de pequeñas causas y competencia múltiple consideró que el demandante como poseedor tiene los mismos derechos que los propietarios inscritos, por lo que sí podía participar con voz y voto a la asamblea atacada.

Por último, que en la convocatoria para la asamblea no anexaron los estatutos por que no existen y si existen, nunca los han publicado, y el acta de asamblea no fue publicada dentro del término de ley.

2. Trámite.

La demanda fue admitida el 15 de noviembre de 2019,¹ y notificada la demandada contestó oponiéndose a las pretensiones y excepcionó de mérito:

(i) “Hechos sin sustento jurídico ni legal”, pues lo narrado por el actor son solo especulaciones sin soporte que lleve a declarar nula la asamblea, (ii) “idoneidad del demandado para ejercer el cargo de administrador de propiedad horizontal” el administrador tiene todos los documentos que prueban su idoneidad para ejercer el cargo, (iii) “reunión de asamblea ordinaria de copropietarios con el lleno de los requisitos legales contemplados en la ley 675 de 2001” y (iv) “excepción de fraude procesal” porque el demandante menciona y afirma hechos falaces pretende hacer caer en error al juzgador.

El actor descurre el traslado de las excepciones solicitando se declaren imprósperas con iguales argumentos a los expuestos en su demanda. En proveído del 21 de junio de 2021 se decretaron pruebas y fijó fecha para adelantar la audiencia y el 30 de junio de 2021 la juzgadora profiere sentencia anticipada, por encontrar acreditada la falta de legitimación en causa en el demandante.

3. La sentencia apelada.

Señala el fallo que el demandante no acreditó ser propietario de una de las unidades habitacionales de la propiedad horizontal y el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 faculta para impugnar las actas de asamblea de copropietarios, a el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de unidades privadas.

Que no tiene el actor ninguna de esas condiciones y su reclamo lo soporta en haber adquirido la posesión de un apartamento de la copropiedad en un contrato de compraventa que celebró con Diana Carolina Rodríguez Ovalle y una decisión de tutela del 21 de mayo de 2018, del Juzgado Segundo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple que señaló que como poseedor tenía los derechos de los propietarios inscritos.

Lo que no alcanza para probar su legitimación en la causa, pues el fallo reconoce que es el actor poseedor de un apartamento, es decir, que lo detenta con ánimo de señor, pero no que sea

¹ FL. 53. C. 1 Principal.

propietario, y que de la condición de poseedor no puede él derivar legitimación para impugnar las actas de la asamblea, pues esa atribución esta reservada para el propietario.

Que quienes ocupan como no propietarios los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal solo tiene derecho a ejercer ante las autoridades internas de la copropiedad las acciones en protección de los derechos de los propietarios cuando sus intereses se vean afectados, pero no frente a acciones por fuera de los órganos de la copropiedad, según la interpretación de la Corte Constitucional en la sentencia C-318 de 2002.

En resumen, que Álvaro Carrión Suarez acude al proceso como poseedor del apartamento 204, de la Torre 1, del Conjunto Residencial Sauce III como lo precisó al demandar y, por ello, no cumple ninguna de las condiciones requeridas para considerarlo legitimado en causa para formular la demanda de impugnación de actos.

4. La apelación.

El actor apela pidiendo la revocatoria de la sentencia que afirma desconoce sus derechos constitucionales de poseedor, viola la cosa juzgada constitucional, pues a más de su posesión su reclamo se respalda en el fallo de tutela del 21 de mayo del año 2018, proferido por el juzgado segundo de pequeñas causas de Soacha.

Que se desconoce los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, pues a través de una compraventa no registrada en la oficina de instrumentos públicos fue que accedió a su derecho de vivienda, con arreglo a las leyes civiles actuales, y las formalidades del modo que se regulan para estos casos.

Asimismo el mandato constitucional de que los derechos adquiridos no pueden ser desconocidos por leyes posteriores, como la ley 675 de 2001 que es un adefesio jurídico del que la juzgadora debió apartarse y fallar conforme a la constitución protegiendo su derecho a la vivienda.

CONSIDERACIONES

1. El análisis se inicia con observancia de las restricciones que la ley procesal le impone al adquem, derivadas del contenido del artículo 320 del C.G.P., que señala que el recurso de apelación “tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, para que el superior revoque o reforme la decisión”, y que, conforme lo dispone el artículo 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia tiene una competencia limitada a la definición de la alzada, que éste “deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio”.

2. La solución de la alzada.

El problema jurídico que la alzada plantea es determinar si ¿tiene o no el acá actor en su condición de poseedor del apartamento 204 de la torre 1 del Conjunto Residencial Sauce III del municipio de Soacha, legitimación en causa para impugnar los actos de la asamblea de copropietarios del Conjunto Residencial Sauce III, el 31 de marzo del año 2019?

La respuesta que dio el a-quo fue negativa en la sentencia anticipada que así lo declaró, el Tribunal considera acertada esa decisión y la confirmará, soportado en las siguientes consideraciones.

2.1. Por legitimación en la causa se entiende la identidad de la persona del actor con la persona a la que la ley le concede la acción (legitimación por activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación por pasiva)², entendido el vocablo acción, no en el sentido técnico procesal, esto es, como el derecho subjetivo público que asiste a toda persona para obtener la aplicación justa de la ley a un caso concreto y que tiene como sujeto pasivo al Estado, sino como sinónimo de ‘pretensión’, o petición que se ejercita frente al demandado.

Sabido es que la legitimación en la causa no es un presupuesto para el ejercicio del derecho de acción sino un requisito indispensable para el proferimiento de una sentencia que resuelva el conflicto³, que consiste en la identidad que debe darse entre los sujetos que son parte de la relación jurídico sustancial que en el proceso se define y quienes acuden al trámite procesal como sujetos de la relación jurídico procesal que en él se conforma.

La legitimación en la causa se deriva de la regulación legal, cuando es la propia ley la que señala quienes deben conformar los extremos del debate procesal o bien de la relación jurídico sustancial a falta del señalamiento legal, pues en los más de los casos será el debate sustancial planteado el que permita determinar quiénes deben conformar los extremos del litigio para que el conflicto de orden sustancial pueda en la sentencia resolverse.

2.2. El actor afirma que está legitimado en causa para entablar la acción por dos razones, que es un poseedor regular del apartamento que ocupa en el conjunto propiedad horizontal, que como tiene justo título de un bien inmueble privado de la copropiedad, debe considerársele propietario, con derecho a impugnar los actos de la asamblea de copropietarios y, en segundo lugar, que hay un fallo de tutela que así lo reconoció y que es cosa juzgada.

Sin embargo, ninguno de sus argumentos resultan de recibo, pues no tienen el alcance que aquel les atribuye en el marcado propósito.

2.2.1. En efecto, el Código Civil distingue entre propiedad y posesión, el propietario es el titular del derecho de dominio definido en el artículo 669 como “el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley o contra derecho ajeno”; mientras que el poseedor es aquél sujeto que ostenta “la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él”, según lo prevé el artículo 762 de la misma obra.

Desde su definición legal y el entendimiento jurisprudencial que inmemorialmente se les ha dado, se trata de categorías distintas en las relaciones del hombre con los bienes, que: *“Como se sabe, en relación con las cosas puede encontrarse la persona en una de estas tres situaciones, cuyas consecuencias jurídicas varían en cada caso y confiere a su titular derechos subjetivos distintos: la primera, denominada tenencia, en que simplemente se ejerce un poder externo y material sobre el bien (C.C., art. 775); la segunda -posesión-, en la que*

² Chioyenda, Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, pág. 185

³ Carlos Ramírez Arcila. Teoría de la acción, pág. 229.

a ese poder material se une el comportarse respecto del bien como si fuese dueño (C.C., art. 762) y la tercera -propiedad- en que se tiene efectivamente un derecho in re, con exclusión de todas las demás personas y que autoriza para usar, gozar y disponer del bien dentro del marco que señala la ley y obviamente, dando cumplimiento a la función social que a ese derecho corresponde (C.C., art. 669) (...)⁴”.

Igualmente señala la doctrina que: “La posesión y el dominio también se diferencian en varios aspectos. La acción reivindicatoria protege el dominio; en cambio, la posesión se protege por interdictos posesorios. En el dominio hay un poder jurídico real, en la posesión el poder es de hecho. El dominio solo se adquiere por un modo, en tanto que una cosa se puede poseer a varios títulos”⁵.

Ahora bien, el ejercicio posesorio aun con fundamento en un título traslativo de dominio no es sinónimo de que se ostente propiedad, pues por sí sola la posesión no genera en su titular la condición de propietario mientras no se complete la tradición, esto es, la inscripción de ese título en el folio de matrícula inmobiliaria, pues es el modo tradición el que sumado al título compraventa perfecciona la venta y transfiere la propiedad del vendedor al comprador.

Es decir, la distinción que hace el ordenamiento legal entre el título y el modo implica que en nuestro derecho civil el título (compraventa) por sí sólo no es suficiente para radicar el derecho vendido (propiedad) en el patrimonio del adquirente, pues se requiere para el perfeccionamiento del contrato de venta de bienes inmuebles del modo de la tradición; pues tratándose de inmuebles, el título traslativo es condición necesaria pero no suficiente para que opere la transferencia de dominio por tradición, pues ella exige que se complete con “*la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos público*” -artículo 756 del Código Civil, lo que en el caso admite el demandante no se ha cumplido.

Por eso, es errada la consideración del apelante que se reconoce poseedor del apartamento 204 de la Torre 1 del Conjunto Residencial Sauce III, pero se duele de haber sido tratado como poseedor siendo propietario, porque aduce que su calidad de poseedor con justo título le confiere todas las facultades del propietario.

2.2.2. Tampoco es de recibo su alegación de que el fallo de tutela que obtuvo del juzgado segundo de pequeñas causas de Soacha le haya otorgado la calidad de propietario y que tal determinación constituya en el punto cosa juzgada.

En efecto, revisada la providencia en cita se observa que el alcance que pretende el actor se le otorgue desborda el fundamento fáctico el marco de protección que de ella se desprende, vale decir, amparo del derecho constitucional fundamental a la vivienda e igualdad que venía siendo vulnerado por la copropiedad al impedirle al actor el acceso a su morada.

Puesto que en la acción constitucional la problemática expuesta se relaciona con la entrega de chips para el acceso a la propiedad horizontal Conjunto Residencial Sauce III que le venía siendo negada al demandante y con ello afectando su derecho de ingresar a su vivienda, en la decisión se advierte que el Juez Constitucional concluye que frente a ese reclamo particular, la entrega del chip para el ingreso a las unidades privadas, eran equiparables los derechos de los propietarios y los de los poseedores, entendiéndose que tanto unos y otros tenían derecho a acceder a sus

⁴ Corte Suprema de Justicia. Sentencia 22 de octubre de 1997 MP. Pedro Lafont Pianetta

⁵ Velásquez Jaramillo, L. (2021). Bienes [16ª Ed.]. Bogotá: Grupo Editorial Ibáñez, pp. 162-163

viviendas sin ninguna restricción y que los poseedores en iguales condiciones a las de los propietarios al verse afectados por las decisiones adoptadas por la asamblea y/o órganos internos de la copropiedad, podían presentar peticiones tendientes a restablecer sus derechos como en efecto allí ocurrió, salvaguardándose en esa oportunidad por el juez constitucional el derecho mencionado.

Por ello, no es aceptable el reclamo del apelante de que su legitimación en la causa se desprenda del reconocimiento de igualdad de derechos de propietarios y poseedores efectuado en el antes referido fallo de tutela del 21 de mayo de 2018 por el juzgado segundo de pequeñas causas de Soacha, pues aquella decisión del juez constitucional solo equiparó los derechos entre propietarios y poseedores, frente a las anotadas circunstancias fácticas y sólo tiene el alcance, como todo fallo de tutela, de soportar la protección en esas circunstancias otorgada.

Es decir, no puede ser sustento para una protección que no dio ni podía dar, pues la doctrina constitucional que rige en la materia es distinta a lo que pretende el recurrente, está sentada en la decisión de control de constitucionalidad de la Corte Constitucional en la sentencia C-318 de 2002, que sobre la constitucionalidad Ley 675 de 2001 determinó:

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

Por ello, no resulta de recibo que el reclamo del recurrente de que se le aplique directamente la Constitución de preferencia a la Ley 675 de 2001 porque esta última desconoce su derecho a la propiedad, pues el órgano de cierre de la jurisdicción constitucional determinó la constitucionalidad de la ley, en el estudio que hizo en ese fallo que tiene todo que ver con el reclamo que acá eleva el apelante, al condicionar su exequibilidad al entendido de que a los moradores no propietarios debía garantizárseles su derecho a ser oídos y a presentar peticiones ante las autoridades de la copropiedad, no para impugnar los actos de la asamblea.

2.3. En resumen, la sentencia apelada se confirma porque la legitimación en causa activa para elevar la pretensión de impugnación de actos de la asamblea de propietarios de una propiedad horizontal esta establecida en la ley, artículo 49 de la Ley 675 de 2001 al señalar que “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”.

Regulación legal que no legitima para accionar a los poseedores y esa facultad tampoco se puede derivar del condicionamiento de la exequibilidad de la norma, pues en ella no se habilitó a los moradores distintos al propietario para el ejercicio de la acción de impugnación de actos de la asamblea general de propietarios, estatuida en la Ley 675 de 2001, concluyéndose que los poseedores carecen de legitimación en la causa para instaurar este tipo de acción, como lo concluyó la jueza a-quo y ello impone la confirmación de la sentencia recurrida.

En mérito de lo expuesto el Tribunal Superior de Cundinamarca, Sala Civil-Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

CONFIRMAR por las razones expuestas la sentencia proferida por el juzgado primero civil del circuito de Soacha el 30 de junio de 2021, que declaró probada la falta de legitimación en causa por activa y negó las pretensiones de la demanda.

Sin costas en esta instancia.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDOÑO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ