

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE NEIVA**



SALA CIVIL FAMILIA LABORAL

MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO

ACTA NÚMERO: 38 DE 2022

Neiva (H), siete (07) de junio de dos mil veintidós (2022)

REF. PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA DE COMPAÑÍA AVIACOR LTDA. CONTRA LUZ MARÍA ALEXANDRA CHARRY DÍAZ, LADY GIOMARA CHARRY DÍAZ, LUZ MARINA DÍAZ HORTA, HEREDEROS INDETERMINADOS DE GERMÁN ADÁN CHARRY Y EDIFICIO LA SEXTA EN PH RAD. 41001-31-03-001-2019-00131-03.

La Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 14 del Decreto 806 del 4 de junio de 2020 en consonancia con lo dispuesto en el canon 624 del Código General del Proceso, procede en forma escrita a dictar la siguiente,

SENTENCIA

TEMA DE DECISIÓN

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia anticipada proferida el 25 de febrero de 2021 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

Aviacor Compañía Ltda. a través de apoderado judicial presentó demanda contra el Edificio La Sexta PH, con el fin de que se Decrete la nulidad de los actos aprobados en la Asamblea General Ordinaria realizada el 31 de marzo de 2019, en la que se aprobó el Reglamento de la Asamblea del Edificio La Sexta en PH,

el informe Administrativo; los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2018; los rubros contables de gastos ordinarios – administrativos, de mantenimientos y reparaciones, de tema jurídico – honorarios; el proyecto de presupuesto de gastos de vigencia del año 2019, se fijó y distribuyó la cuota de administración para la misma vigencia; el rubro contable de asesoría jurídica; el rubro contable de gastos de personal en general; el rubro contable correspondiente a servicios; el informe del Revisor Fiscal; se designó el administrador y se fijó el monto de su remuneración.

Así mismo, pretende se declare el abuso de mayorías por parte de los residentes de los pisos superiores del Edificio la Sexta en PH; se ordene la suspensión del cobro de la cuota de administración dispuesta en la asamblea general ordinaria del 31 de marzo de 2019; *"se declare la nulidad del contrato de prestación de servicios profesionales suscrito entre la Copropiedad y el doctor Cesar Mauricio Nieto y a cambio se suscriba otro con Germán Adán Charry Llanos como persona natural, persona contratante"*; se designe perito para que justiprecie el valor real de la administración para el Local 101 del edificio la Sexta en PH; *"se revoque, se deje sin efecto, la elección del cargo de administrador al señor Germán Adán Charry Llanos, por carecer de idoneidad para el cargo y por el manejo irregular de los gastos de la copropiedad edificio La Sexta en PH"* (sic); se ordene el reembolso de la suma de \$10.000.000, pagados por concepto de honorarios en temas jurídicos, así como la devolución de los dineros que se hayan cobrado indebidamente durante el periodo de ejercicio administrativo de Germán Adán Charry Llanos en condición de administrador de la propiedad horizontal; se decrete la nulidad de la compraventa celebrada entre el señor Charry Llanos y Luz Marina Díaz Horta, cuyo objeto es el mal llamado local 401, y se disponga que la negociación versó sobre las mejoras que en el piso cuarto de la copropiedad fueron construidas, conforme a lo señalado en la Ley 675 de 2001.

Adicionalmente, solicita que se declare a Germán Adán Charry Llanos civilmente responsable de los perjuicios que en su administración pudieron haberse generado.

Como fundamento de las pretensiones, expuso los siguientes hechos:

Que en misiva del 14 de marzo de 2019 la administración del Edificio La Sexta en PH convocó a Asamblea General Ordinaria, para el 31 del mismo mes y año. Llegada la fecha señalada, se procedió en asamblea general ordinaria a aprobar el reglamento de la asamblea, el informe rendido por el administrador, los estados financieros a 31 de diciembre de 2018, el proyecto de presupuesto de gastos para la vigencia 2019, el proyecto de fijación y distribución de la cuota de administración para la misma vigencia, el informe del revisor fiscal, se nombró al administrador y se fijó su remuneración.

Afirmó, que la aprobación de los puntos puestos a consideración de la asamblea general se dio en contravención de la ley y el reglamento de la propiedad horizontal, en tanto que, aprobaron unos gastos que no se encuentran plenamente acreditados, lo que implica que el informe de gastos de la vigencia 2018 y el proyecto de presupuesto de 2019, se encuentren viciados.

Sostuvo, que el Reglamento de la Asamblea fue aprobado por el 68.16% del quorum, sin tenerse en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 360 del Código de Comercio, para que dicho acto pueda ser aprobado se requiere de una mayoría calificada del 70%. Por demás, señala que el aludido precepto normativo resulta contrario a la ley y al reglamento de la propiedad horizontal, pues prohíbe que a la asamblea asista el propietario y el apoderado, imposibilita la grabación de la asamblea por el apoderado y limitó la participación de los copropietarios en las discusiones que se puedan presentar al interior de la asamblea general, todo lo cual considera transgrede el ordenamiento jurídico que gobierna este tipo de personas jurídicas.

Indicó, que el informe presentado por el administrador falta a la verdad y que el mismo fue aprobado por un quorum inferior al dispuesto normativamente para el efecto.

Refirió, que el monto de gastos presentados es elevado, no cuenta con la prueba que acredite su existencia y en el informe administrativo no se especifica de manera clara en que se invirtieron las sumas dinerarias que lo componen, máxime si se tiene en cuenta que existen áreas que el reglamento

de la copropiedad refiere son bienes sociales, no obstante, por su ubicación son utilizados de manera exclusiva por los copropietarios del segundo y tercer piso y por tal motivo los gastos que se deriven de ese disfrute debe ser asumida por quienes ostentan de manera exclusiva el goce del referido bien.

En torno al gasto por honorarios, considera que este rubro no podía ser aprobado sino por el 70% del quorum, entonces al haber sido aprobado por un porcentaje de copropietarios inferior a dicha mayoría calificada tal disposición debe ser declarada nula.

Adicionalmente, indicó que la asesoría legal que determinó el gasto se dio en favor única y exclusivamente de los copropietarios del segundo y tercer piso, razón por la que considera son ellos quienes deben asumir de manera personal dicho costo y no trasladarlo a la propiedad horizontal.

Señaló, que el coste del servicio de personal debe sufragarse por el administrador de la copropiedad, dado que los contratos laborales celebrados por la persona jurídica se derivan de la construcción de los aparta-estudios en la terraza del edificio, los cuales fueron edificados para el disfrute del señor Germán Adán Charry y su grupo familiar.

Aseveró, que el pago de los servicios públicos de los bienes comunes de la copropiedad, deben ser asumidos por quienes disfrutaban de manera exclusiva de los mismos, y no por todos los propietarios que conforman la persona jurídica.

Sostuvo, que el informe de administración, el informe contable del Edificio La Sexta en PH y los estados financieros a 31 de diciembre de 2018, carecen de idoneidad y objetividad, estableciéndose un nivel de gastos que considera discrepan de la realidad de la propiedad horizontal, lo que hace que el valor de la cuota de administración resulte muy elevado.

Arguyó, que al reelegirse al administrador no se tuvo en cuenta que este tomó decisiones equivocadas y ha manejado indebidamente los recursos de la

copropiedad, lo que implica que carece de idoneidad para seguir ejerciendo el cargo.

Señaló, que los propietarios del segundo y tercer piso, aprovechando su condición de familiares vienen tomando decisiones que afectan al dueño del primer piso y mezzanine de la copropiedad, ello en un claro abuso del derecho de voto que les asiste.

Admitida la demanda por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, mediante providencia del 11 de octubre de 2019, y corrido el traslado de rigor, las codemandadas Luz María Alexandra Charry Díaz, Lady Giomara Charry Díaz y Luz Marina Díaz Horta, se opusieron a las pretensiones de la demanda en atención a que el acto de asamblea objeto de impugnación fue aprobado por el Edificio La Sexta en PH; así mismo, señalaron que el demandante confunde la responsabilidad civil del administrador de la propiedad horizontal con el proceso de impugnación de actos de asamblea, pretensiones que no pueden tramitarse bajo la misma cuerda procesal y por ende, si adicional a la nulidad del acto, el actor pretende que se declare la responsabilidad del administrador, debe acudir a otra acción.

Para enervar las pretensiones propusieron como excepciones de mérito las que denominaron *"LA IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA DEBE DEMANDARSE A LA ENTIDAD Y NO A LOS COPROPIETARIOS Y AL ADMINISTRADOR – EN ESTE SU CASO SUS HEREDEROS POR HABER FALLECIDO"*; *"LOS ACTOS DE ASAMBLEA SON EMANADOS POR UNA PERSONA JURÍDICA. LA DIFERENCIA ENTRE PERSONA JURÍDICA Y PERSONA NATURAL. MIS REPRESENTADAS NO ESTÁN LEGITIMADAS COMO PARTE PASIVA"*; *"EL ADMINISTRADOR FALLECIDO ACTUÓ COMO REPRESENTANTE LEGAL DE UNA PERSONA JURÍDICA Y NO A TÍTULO PERSONAL"*; y *"LA PRESENTE DEMANDA ES DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA Y NO DE RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR FALLECIDO"*.

Por su parte, los herederos indeterminados de Germán Adán Charry Llanos a través de curadora *ad litem*, se opusieron a las pretensiones de la demanda al considerar que carecen de legitimación en la causa por pasiva, pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 382 del Código General del Proceso, la demanda de impugnación de actas de asamblea debe ser dirigida contra la

persona jurídica, esto es en el caso concreto el Edificio La Sexta en Propiedad Horizontal y no contra el acto, los órganos sociales, la asamblea, concejeros, copropietarios, administrador o representante legal de la copropiedad.

Para tal efecto, propuso como excepción de fondo la que denominó "*FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR PASIVA*".

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva, a través de sentencia del 25 de febrero de 2021, declaró probada la falta de legitimación en la causa por pasiva y consecuente con ello, dispuso la desvinculación de las demandadas Luz María Alexandra Charry Díaz, Lady Giomara Charry Díaz y Luz Marina Díaz Horta, en calidad de copropietarios del Edificio La Sexta en PH, y como herederas determinadas de Germán Adán Charry (Q.E.P.D.), y dispuso la exclusión del proceso de los herederos indeterminados del aludido causante .

Para arribar a tal decisión, consideró que teniendo en cuenta la acción escogida por el demandante, por medio de la cual pretende se declare la nulidad de un acto de asamblea general de una propiedad horizontal, la legitimación en la causa por pasiva de conformidad con lo dispuesto en el artículo 382 del Código General del Proceso, recae en la persona jurídica y no respecto de las personas naturales que conforman el cuerpo colegiado que lo profiere.

Adicionalmente, señaló que en el proceso de impugnación de actas de asamblea no resulta procedente la acumulación de pretensiones concernientes a la responsabilidad del administrador y/o de los copropietarios del edificio, razón por la que, si lo que se pretende es que se le indemnice un perjuicio imputable a título de culpa o dolo respecto de dichas personas naturales, el demandante deberá acudir a otro tipo de trámite, dada la imposibilidad de adelantarse este tipo de reclamaciones al interior de un proceso declarativo especial.

Inconforme con la anterior decisión, la parte demandante presentó recurso de apelación, el que fuere concedido en el efecto devolutivo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El apoderado de la parte demandante peticiona se revoque la sentencia anticipada, para lo cual indicó que, a los demandados se les vinculó al proceso por su condición de copropietarios del Edificio La Sexta y miembros de la asamblea general, razón por la que considera, que conforme a lo reglado en el artículo 382 del Código General del Proceso, son los sujetos llamados a la litis toda vez que hacen parte de la entidad y fueron quienes tomaron las decisiones contrarias a la ley y el reglamento que pueden derivar en perjuicios de índole económico respecto del actor.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, procede la Sala a resolver la controversia planteada, para lo cual,

SE CONSIDERA

Teniendo en cuenta los fundamentos de impugnación, y siguiendo los lineamientos de los artículos 322 y 328 del Código General del Proceso, el estudio se circunscribirá a determinar, si Luz María Alexandra Charry, Lady Giomara Charry Díaz Luz Marina Díaz Horta y los herederos determinados e indeterminados del extinto German Adán Charry Llanos, por su condición de copropietarios del Edificio la Sexta en P.H. y miembros de la asamblea general de la aludida persona jurídica, están legitimados en la causa para actuar como demandados al interior de un proceso de impugnación de actas de asamblea.

Para resolver el problema jurídico planteado, debe precisar la Sala que entendida la legitimación en la causa en su sentido formal, criterio que desde antaño fue acogido por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, esta es equiparable con la titularidad del derecho sustancial que subyace a la relación procesal entre actor y opositor, en tal sentido, sólo se cumple con el presupuesto de la legitimación en la causa por activa siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal, es decir, que la legitimación estará vinculada a los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere.

Sobre tal punto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en reiterada jurisprudencia ha señalado que,

"...La legitimación en la causa, elemento material para la sentencia estimatoria –o, lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de las pretensiones–, denota la correspondencia entre los extremos activo y pasivo del derecho sustancial reclamado, con los extremos activo y pasivo de la relación procesal mediante la cual se pretende su instrumentalización. La legitimatio ad causam se estructurará cuando coincidan la titularidad procesal afirmada en la demanda y la sustancial que otorgan las normas jurídicas de ese linaje. No basta, pues, con la auto atribución o asignación del derecho por parte del demandante en su escrito inicial, lo cual explica que la legitimación se ubique en los presupuestos materiales para la sentencia de fondo estimatoria, y no en los presupuestos procesales de la acción –que son condiciones formales para el válido desarrollo de la relación instrumental...". C.S.J. Sala Civil. M.P. Luis Alonso Rico Puerta. Septiembre 28 de 2020.

"Ahora, como la legitimación es una cuestión que atañe a la acción, entendida, reiterase, como pretensión, su ausencia, ya sea en el demandante o en el demandado o en las dos partes, conduce necesariamente a un fallo adverso a la pretensión del accionante porque, como también se anota es apenas lógico "...que si se reclama un derecho por quien no es titular o frente a quien no es llamado a responder, debe denegarse la pretensión...". (Cas. Civ. Sentencia de 1º de julio de 2008, [SC-061-2008], exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).

"(...) cuando los sentenciadores de instancia asumen el estudio de la legitimación y determinan su ausencia en relación con alguna de las partes, lo que los lleva a negar la pretensión, están, en estricto sentido, resolviendo oficiosamente sobre los presupuestos indispensables para desatar de mérito la cuestión litigada (...) la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la

jurisdicción, constituye uno de los 3 presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión' (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)" (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01. Lo subrayado es fuera de texto.)".

Adicionalmente, es necesario precisar que tanto doctrinaria como jurisprudencialmente se ha dispuesto que el interés legítimo debe ser serio y actual, por tal motivo al intentarse la acción debe encontrarse configurado el derecho pretendido.

Para resolver el problema jurídico se debe precisar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, el administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

Por su parte el artículo 382 del Código General del Proceso, señala que la demanda de impugnación de actos o decisiones de asamblea, sólo 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.

Nótese de lo anterior, que la normatividad aplicable al caso concreto establece por un lado que, los legitimados para impugnar los actos de asamblea que no se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, son los propietarios de los bienes privados, el administrador y el revisor fiscal de la copropiedad, y por el otro, que quien debe ser demandado en este tipo de asuntos es la entidad.

Ahora, como quiera que el recurrente señala que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 382 del Código General del Proceso, en los asuntos de impugnación de actas de asamblea la entidad es quien debe ser demandada,

hecho que implica que los propietarios de los bienes privados que votaron favorablemente a la decisión impugnada deben ser llamados a juicio, pues son estos los directos responsables de los efectos nocivos que se deriven de lo dispuesto en la asamblea general y por cuanto son los sujetos que integran el ente.

Sobre tal afirmación debe precisarse que, cuando el legislador refiere a la entidad como sujeto legitimado en la causa por pasiva en este tipo de debates judiciales, está puntualizando que a quien debe demandarse es a la persona jurídica de derecho privado y no a la asamblea general, ni a los copropietarios que votaron favorablemente la decisión objeto de reproche, pues una vez conformada la propiedad horizontal nace a la vida jurídica una persona distinta de los condueños que la integran, hecho que implica que los actos dictados en el seno de la propiedad horizontal, solamente puedan ser discutidos ante el responsable de su emisión que no es otra persona distinta que la que surge con la conformación de la propiedad horizontal.

Al respecto, resulta pertinente traer a colación lo señalado por el doctrinante Ramiro Bejarano Guzmán, en su libro *Procesos Declarativos, Arbitrales y Ejecutivos*¹, en el que al abordar el estudio sobre la legitimación en la causa en los proceso de impugnación de actas de asamblea, señaló que,

"Están legitimados activamente para formular esta demanda, según lo previsto en el artículo 191 del Código de Comercio, los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes. Por el lado pasivo, la demanda siempre se dirigirá contra la sociedad"

Los razonamientos esbozados son suficientes para confirmar la sentencia impugnada, y así se dispondrá en la parte resolutive de la providencia.

¹ Editorial Temis, Pág. 115.

COSTAS

Ante la no prosperidad del recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., se impondrán costas en esta instancia a la parte demandante.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO.- CONFIRMAR la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Neiva el 25 de febrero de 2021, dentro del presente asunto, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO.- CONDENAR en costas en esta instancia a la parte demandada.

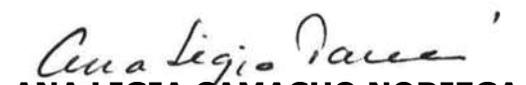
NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



GILMA LETICIA PARADA PULIDO
Magistrada



EDGAR ROBLES RAMÍREZ
Magistrado



ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA
Magistrada

Firmado Por:

**Gilma Leticia Parada Pulido
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Edgar Robles Ramirez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

**Ana Ligia Camacho Noriega
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Neiva - Huila**

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:

**c682ca6b18997c607c081f864668255173c11d50f064179a62b7a09
27de490c6**

Documento generado en 07/06/2022 01:00:20 PM

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

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