

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE NEIVA



SALA CIVIL FAMILIA LABORAL

MAGISTRADA PONENTE: GILMA LETICIA PARADA PULIDO

ACTA NÚMERO: 74 DE 2022

Neiva, veintidós (22) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

REF. PROCESO VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA DE REPRESENTACIONES ÁVILA SALDAÑA Y COMPAÑÍA AVIACOR LTDA. CONTRA EDIFICIO LA SEXTA P.H. Y OTROS. RAD. 41001-31-03-003-2017-00171-04. JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE NEIVA.

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 12 de la Ley 2213 de 2022, procede en forma escrita a dictar la siguiente,

SENTENCIA

TEMA DE DECISIÓN

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia proferida el 16 de septiembre de 2021 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, dentro del proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

Representaciones Ávila Saldaña y Aviacor Compañía Ltda., a través de apoderado judicial, presentó demanda de impugnación de actas de asamblea contra el Edificio La Sexta P.H. y los copropietarios de los locales 201, 301 y 401, con el fin de que se decrete la revocación y nulidad de todos los actos aprobados en la Asamblea General Ordinaria realizada el 31 de marzo de 2017, por no ajustarse a la ley, el reglamento de propiedad horizontal y provenir del abuso de mayorías, actos entre los cuales se destaca el informe del administrador; los estados financieros a 31 de diciembre de

2016; el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos de la vigencia 2017, así como la cuota de administración fijada para dicha anualidad; el informe del revisor fiscal; el nombramiento del administrador y del revisor fiscal y su remuneración.

Como fundamento de las pretensiones, expuso los siguientes hechos:

Refirió a manera de prolegómeno para entender la controversia, dentro de un acápite que denominó "*ANTECEDENTES*", que en la Asamblea General Extraordinaria llevada a cabo el 31 de marzo de 2000, los propietarios del local 101 del Edificio La Sexta P.H. concedieron un permiso al señor Germán Adán Charry Llanos (q.e.p.d.), administrador desde ese entonces y, a través de una compañía denominada Soaseg Ltda., dueño del tercer piso, para la construcción en la terraza de un salón múltiple. Sin embargo, en desconocimiento de la autorización otorgada y del acto administrativo emitido por la Secretaría de Planeación Municipal de Neiva que lo facultó en ese para el efecto, erigió con recursos propios una obra diferente de la proyectada en planos.

Esto condujo a que, con ocasión de una querella presentada por el demandante, la Inspección 1ª de Policía en Delegación de Funciones de Control Urbano de Neiva declarara infractor de las normas urbanísticas a Germán Adán Charry Llanos "*en calidad de propietario, poseedor, tenedor, titular del dominio y/o constructor responsable de la obra de construcción*", mediante Resolución No. 112 de 2014, confirmada en el año 2016.

Afirmó que la aprobación de los puntos puestos a consideración de la asamblea general de 31 de marzo de 2017 se dio en contravención de la ley y el reglamento de la propiedad horizontal, en síntesis, toda vez que en el informe del administrador se hizo alusión a los efectos que produciría en la copropiedad la Resolución No. 112 de 2014, pese a que dicho acto administrativo declaró infractor únicamente a Germán Adán Charry Llanos, a título personal, y no al Edificio La Sexta P.H.

Señaló que en el informe también se faltó a la verdad al indicarse que la citada Resolución No. 112 de 2014 habría ocasionado graves perjuicios a la copropiedad, y que por esta causa debió acudir a la contratación de abogados; pues estos defienden los intereses individuales de Germán Adán Charry Llanos, como infractor, y no los del Edificio.

Expuso que el informe de la administración incluyó información errada, al endilgar a Aviacor Ltda. una cartera pendiente por la suma total de \$8.473.733, la que no es de recibo, pues se originó en la multa impuesta a Charry Llanos en la Resolución No. 112 de 2014, que no debe ser sufragada por los copropietarios.

Adujo que se consignaron afirmaciones "*carentes de veracidad*", como la concerniente a que no se hayan podido llevar a cabo trabajos de reparación y mantenimiento en el Edificio, cuando en verdad estarían dirigidos a la obra que con recursos propios adelantó Charry Llanos; o que se aludiera a una presunta cultura de no pago de las expensas comunes, de parte del extremo activo -propietario del local 101.

Reprochó que en el informe de la administración se indicara que la querella había sido "*mentirosa*", pues la Inspección 1ª de Policía en Delegación de Funciones de Control Urbano de Neiva habría advertido sobre la imposibilidad de demoler la obra edificada por Charry Llanos en el cuarto piso, al contar con las licencias expedidas por las curadurías de la ciudad, y que a partir de eso se concluyera que debía ser el actor quien respondiera por los perjuicios generados a la copropiedad.

Por otra parte, objetó la inclusión de una serie de gastos, a saber, los atinentes a personal (portería y aseo), dado que, de manera irregular, desde el año 2000 se efectuó una asignación de áreas comunes esenciales a favor de los pisos segundo y tercero del Edificio, de modo que son utilizados exclusivamente por los propietarios de estos últimos; y respecto de los cuales prestan sus servicios los vigilantes y aseadores, sin que sea beneficiaria la parte demandante, propietaria del primer piso.

A raíz de las inconformidades precedentes es que el actor considera que, por contera, en los estados financieros a 31 de diciembre de 2016 y en el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos de la vigencia 2017, se incluyeron rubros que escapan al giro normal de la copropiedad.

En lo referente al informe del revisor fiscal, reprochó que hiciera eco de la propuesta formulada de tiempo atrás por el administrador de la copropiedad, el señor Charry Llanos, en el sentido de vincular laboralmente a los empleados de portería y aseo, pese a que el servicio que prestan en nada beneficia al primer piso. Así mismo, impugnó los nombramientos del revisor fiscal y del administrador, vpor "[l]a forma como

viene presentando rubros en el presupuesto que no corresponden y que no deben ser pagados por el local 101".

Por último, impugnó el informe rendido por el abogado invitado a la asamblea de 31 de marzo de 2017, quien dijo defender los intereses de la copropiedad en lo relativo a la Resolución No. 112 de 2014, a pesar de que el infractor de las normas urbanísticas, a título individual, es Charry Llanos.

Admitida la demanda por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, mediante providencia de 3 de marzo de 2020, y corrido el traslado de rigor, el apoderado judicial del Edificio La Sexta P.H. y Germán Adán Charry dio contestación en los términos que siguen:

Respecto del acápite de "*ANTECEDENTES*" inserto en la demanda, propuso la excepción de prescripción, al no ser procedente revisar el acta 01 de la Asamblea General Extraordinaria de 31 de marzo de 2000, en la que de todas maneras se autorizó "*la creación del área privada de salón múltiple 401...*"; espacio que goza del principio de legalidad, en tanto cuenta con la licencia de construcción 027 de 1991 emitida por Planeación Neiva, la Resolución 055 de 2000 de la Curaduría Urbana Primera de Neiva y la licencia 20-139 de 2011 de la Curaduría Segunda Urbana de la misma ciudad, además de estar identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-156502.

Adicionalmente, precisó que la Resolución No. 112 de 2014 de la Inspección 1ª de Policía en Delegación de Funciones de Control Urbano de Neiva, que impuso multa y ordenó la demolición del local 401, fue objeto de demanda por parte del Edificio ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo, en tanto esta última orden implicaba la afectación de bienes comunes como instalaciones hidráulicas, fachada, entre otros. Así mismo, indicó que el municipio de Neiva, a través de dicha Inspección, declaró la pérdida de la fuerza ejecutoria respecto de la demolición a través de auto de 9 de marzo de 2017.

Adujo que la copropiedad se vio forzada a incrementar su presupuesto destinado a servicios legales, dado el cúmulo de acciones intentadas por la parte demandante en su contra y en desmedro de los bienes comunes. Así mismo, que la deuda en cabeza

del actor obedece al no pago de las cuotas de administración, que tienen soporte legal y se realizan de acuerdo con el coeficiente de propiedad.

Señaló que el techo del cuarto piso de la copropiedad es un bien común esencial, conforme a la normativa, y que existe desde 1991; además de que los gastos relativos a portería y aseo son en beneficio de todos los copropietarios, y aquellos se cancelan acorde con la legislación laboral.

Propuso como excepciones la "*AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA*", pues no se especificó si la demanda va dirigida contra la copropiedad o contra el exadministrador fallecido el 27 de mayo de 2020; la "*EXISTENCIA LEGAL DEL CUARTO PISO*", pues con el acta 01 de 31 de marzo de 2000, en la que se impartió autorización para desafectar bienes comunes y construir el área privada del salón múltiple 401, tan solo se estaba materializando lo aprobado en la licencia 027 de 1991.

Dicho permiso fue refrendado vía Resolución 055 de 2000 y finalmente registrado en la escritura pública No. 867 de 17 de mayo de 2000, la cual modificó el reglamento de propiedad horizontal, en particular, lo relativo a la descripción de la estructura del Edificio, en donde se hizo constar, como dependencias del cuarto piso, "*...cocineta, dos baños de servicios y un gran salón para divisiones modulares o similar y terraza – balcón*"; escritura inscrita en la anotación 5 del folio de matrícula inmobiliaria de la copropiedad No. 200-45084 y, por lo tanto, oponible al actor. Posteriormente, en la escritura pública 3145 de 5 de diciembre de 2005, modificatoria del reglamento, se ratificó lo anterior.

Así las cosas, concluyó que el cuarto piso tiene plena existencia legal desde mayo de 2000, siete (7) años antes de que el copropietario demandante adquiriera el primer piso. Señaló que, en esa medida, se desarrollaron las obras previstas, por lo que la copropiedad debe asumir parte de los costos derivados de la multa impuesta a Germán Adán Charry Llanos en la Resolución No. 112 de 2014.

Adicionalmente, formuló como excepciones complementarias, "*NO VIOLACIÓN ART. 18, 19, 22, 23 DE LA LEY 675 DE 2001*"; "*NO VIOLACIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL*", toda vez que el cuarto piso y los costos derivados de la copropiedad tienen asidero en dicho reglamento, incorporado en la escritura pública No. 3145 de 5 de diciembre de 2003, sin que el actor hubiera identificado de forma clara, cómo este se habría visto

vulnerado; el *"NO ABUSO DEL DERECHO"*, *"IMPUGNACIÓN NOMBRAMIENTO ADMINISTRADOR"*, *"REVISOR FISCAL E INFORME ABOGADO"* y, por último, *"PRESCRIPCIÓN"*.

Por su parte, las demandadas Luz Marina Díaz Horta, Lady Giomara Charry Díaz, Luz María Alexandra Charry Díaz (estas últimas sucesoras de Germán Adán Charry Llanos, dieron contestación a la demanda en el sentido de solicitar, a modo de petición especial, que se dictara sentencia anticipada por la falta de legitimación por pasiva (art. 278.3 C.G.P.). Por demás, replicaron los argumentos de defensa y los medios exceptivos precedentes, adicionando únicamente el denominado *"ACTUACIÓN COMO REPRESENTANTE Y NO A TÍTULO PERSONAL"*, mediante el cual destacaron que las actuaciones de Germán Adán Charry Llanos se efectuaron en representación de la copropiedad, y no a título personal, de modo que no es procedente su vinculación ni la de sus herederos dentro del trámite de la referencia.

SENTENCIA APELADA

El juzgado de conocimiento mediante sentencia de 16 de septiembre de 2021 declaró probada la excepción de mérito *"NO VIOLACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL"* y, en consecuencia, negó la totalidad de las pretensiones.

Para arribar a tal decisión, luego de hacer referencia a los conceptos de bienes comunes esenciales, bienes comunes de uso exclusivo, expensas comunes y módulos de contribución, insertos en la Ley 675 de 2001, consideró que los rubros impugnados son necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, en particular, las fachadas, techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel.

Así mismo, estimó que el actor no acreditó que los servicios de portería y aseo estuvieran destinados únicamente a los bienes comunes de uso exclusivo de los propietarios de los pisos segundo, tercero y cuarto; ni que los servicios jurídicos hubieran sido contratados únicamente para defender al exadministrador, y no a la copropiedad. Remató al estimar que las decisiones tomadas en la Asamblea de 31 de marzo de 2017 fueron tomadas con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad, y en esa medida se respetaron los módulos de contribución al fijarse la cuota de administración para la vigencia 2017.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El apoderado de la parte demandante solicita que se revoque en su totalidad la sentencia de primer grado.

Como fundamento de la alzada, planteó como principal reparo, la cuestión de si en la Asamblea General Ordinaria realizada el 31 de marzo de 2017 se dispuso el cobro de sumas diferentes de las establecidas y autorizadas en la ley y el reglamento de propiedad horizontal del Edificio La Sexta P.H.

Insiste en que desde el año 2000 se asignó en forma exclusiva un área común esencial -la terraza- al propietario del piso tercero, de modo que el actor no estaría obligado a sufragar su mantenimiento, reparación, pago de servicios domiciliarios o aseo, a título de expensa común mensual.

Por otro lado, refiere que el 27 de agosto de 2003, Germán Adán Charry Llanos, obrando como administrador del edificio, adelantó una aclaración subrepticia de la Escritura Pública No. 867 de 2000, así como una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que quedó plasmada en la Escritura Pública No. 3145 de 2003, sin la autorización de los demás copropietarios.

En adición, reitera que la infracción impuesta en la Resolución No. 112 de 2014, por parte de la Inspección 1ª de Policía en Delegación de Funciones de Control Urbano de Neiva, fue contra Germán Adán Charry Llanos, sin que sea dable vincular en ese sentido al Edificio La Sexta P.H. y, por contera, a los copropietarios de cara a asumir el costo de dicha sanción.

Señala que de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, se exige mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio, para la aprobación, entre otros, de "*expensas comunes diferentes de las necesarias*", lo que no se cumplió en el Acta de la Asamblea General Ordinaria realizada el 31 de marzo de 2017.

Cuestiona la calidad en que Germán Adán Charry Llanos obtuvo la licencia 027 de 1991, para la construcción de un salón múltiple en la terraza del Edificio, pues en ese entonces no fungía como administrador.

Insiste en que sí es predicable la legitimación en la causa por pasiva, respecto de los demandados distintos del Edificio La Sexta P.H.; al tiempo que se habría configurado un abuso del derecho por parte de los copropietarios de los pisos segundo, tercero y cuarto, quienes conforman una familia y al unísono aprobaron el proyecto de gastos de la vigencia 2017.

Por último, reafirma su objeción al nombramiento del administrador, Germán Adán Charry Llanos, quien procedió con el único objetivo de obtener beneficios para él y su núcleo familiar, y no en interés de la copropiedad.

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

SE CONSIDERA

Atendiendo los argumentos que fundamentan la apelación interpuesta por la parte demandante, y a que la competencia de la Sala se ciñe a los reparos sustentados ante esta Sede (arts. 320, 327 y 328 C.G.P.), el objeto de estudio se centrará en determinar si los presuntos vicios alegados por el recurrente conducen a revocar y anular las decisiones adoptadas en la Asamblea de copropietarios del Edificio La Sexta P.H., celebrada el 31 de marzo de 2017.

Lo anterior, teniendo en cuenta que los reproches se cifran en establecer si en dicha oportunidad se fijaron expensas comunes distintas de las permitidas por la ley y el reglamento de propiedad horizontal y, en particular, si el actor se encontraba obligado a soportar un aumento de la cuota de administración, suscitado con ocasión de la Resolución No. 112 de 2014, que declaró infractor de normas urbanísticas al exadministrador, Germán Adán Charry Llanos.

De manera preliminar, es menester abordar la cuestión de la legitimación en la causa por pasiva¹, para lo cual el artículo 382 del Código General del Proceso señala que la

¹ "...La legitimación en la causa, elemento material para la sentencia estimatorio -o, lo que es lo mismo, una de las condiciones sustanciales para el éxito de las pretensiones-, denota la correspondencia entre los extremos activos y pasivo del derecho sustancial reclamado, con los extremos activo y pasivo de la relación procesal mediante la cual se pretende su instrumentalización..." C.S.J., Sala Civil, M.P. Luis Alonso Rico Puerta, sep. 28 de 2020.

demanda de impugnación de actos o decisiones de asamblea 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*.

Nótese que la normativa aplicable establece de forma clara que quien debe ser demandado en este tipo de controversias es la entidad, es decir, la persona jurídica de derecho privado y no la asamblea general, ni 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 ese marco, 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 Ejecutivos², en el que, al abordar el estudio sobre la legitimación en la causa en los procesos de impugnación de actas de asamblea, enseñó 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"*. Lo anterior es suficiente para declarar probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva, respecto de los demandados distintos de la copropiedad, y así se dispondrá en la parte resolutive de la providencia.

Ahora bien, para resolver el problema jurídico definido líneas atrás, empieza la Sala por 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, pueden impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios cuando no se ajustan a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, motivo por el cual aparece clara la necesidad de efectuar el escrutinio sobre si las decisiones se tomaron en concordancia con el régimen legal e interno.

La ley 675 de 2001, contentiva del régimen de propiedad horizontal, define en su artículo 3 las expensas comunes necesarias como *"las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia,*

² Editorial Temis, p. 115.

seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán ese esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadero tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca". A su vez, la referida ley indica que "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" (art. 29).

En torno a las expensas comunes diferentes de las necesarias, se establece que *"tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley" (art. 3);* disposición que debe leerse en clave con el artículo 46 *ibidem* que da cuenta de las decisiones que exigen mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto, entre ellas *"la aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias".*

Descendiendo al caso concreto, se tiene que en el acta No. 29 de la Asamblea General Ordinaria de copropietarios del Edificio La Sexta P.H., celebrada el 31 de marzo de 2017, se aprobó el proyecto de presupuesto para la vigencia del año 2017, así como se fijó la cuota de administración correspondiente, para lo cual se indicó:

"Procede el [a]dministrador a dar informe detallado del proyecto de presupuesto de ingresos y gastos para el periodo anual de 2017, aclarando que dentro de este presupuesto se realizaron incrementos en los ítems de [a]sistencia [j]urídica, [g]astos de administración y [g]astos de personal, el resto de ítems se incrementaron en un 7% de acuerdo al I.P.C aprobado para la vigencia actual.

Los ítems, donde se realizó [ó] mayor incremento obedecen a las constantes demandas [j]urídicas presentadas por el representante legal de Aviacor Ltda, se hizo indispensable el incremento que se registra en el presupuesto.

Informa también, que dentro del proyecto de presupuesto se encuentra incluida la distribución de la cuota mensual de [a]dministración que le corresponde a cada propietario de cada unidad privada" (se resalta).

A efectos de justificar ese "incremento" en el "presupuesto", que redundó en que la cuota de administración para la vigencia 2017 aumentara, en el acta se dio lectura al anexo consistente en el informe del administrador³, quien adujo en dicho documento que:

³ El informe del administrador es un anexo del acta, según lo precisó la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, Concepto 220-000773: *"...del artículo 431 del Código de Comercio, el cual exige que en las actas se haga consta todo lo ocurrido -se entiende, aquello que sea relevante- en la reunión a que esta se refiere, incluyendo los asuntos*

"Como consecuencia de la querella presentada por [el] representante legal de Aviacor Ltda., Sr. Alcides Ávila Méndez, ante la inspección de Control Urbano del Municipio de Neiva, [d]enunciando [c]onstrucción de [i]nmueble sobre suelo ajeno, nació la resolución 112 del 15 de [s]eptiembre de 2014 (...) generando un grave perjuicio a la [c]opropiedad, sus [c]opropietarios y al [r]epresentante [l]egal del EDIFICIO LA SEXTA P.H., [r]equiriéndose para ello, acudir a través de contratación de [a]bogados, para defender los atropellos que repetitivamente se reciben del [r]epresentante [l]egal de Aviacor Ltda...

(...) [E]l señor ALCIDES ÁVILA MÉNDEZ, [r]epresentante [l]egal de AVIACOT LTDA, propietaria del [l]ocal 101, [i]nstauro[ó] una mentirosa QUERELLA, la que ha causado graves perjuicios a los copropietarios de los pisos 2021, 301 y 401, como también a la copropiedad, por lo que considero que es AVIACOR LTDA, quien debe responder por todos los perjuicios causados" (se resalta).

En línea con lo anterior, en el acta No. 29 de 31 de marzo de 2017 quedó constancia del motivo por el cual, supuestamente, la copropiedad estaba vinculada respecto de la Resolución No. 112 de 2014, proferida por la Inspección 1ª de Policía en Delegación de Funciones de Control Urbano de Neiva:

*"En dicho plano [del piso 401], en forma didáctica están resaltadas las áreas comunes que corresponden a la copropiedad, y el área privada que corresponde a la propietaria del piso 401; es así como se demuestra que el 80% de la construcción, pertenece a las áreas comunes y por lo tanto son de propiedad de todos los con[dueños] en común y proindiviso, **he ahí, la obligación y el derecho que le asiste a la copropiedad a defender sus intereses y la obligatoriedad que conforme a la Ley 675, tiene el administrador de defender toda situación que afecte a la copropiedad, es por ello que la [R]esolución 112 del 15 de septiembre de 2014 es vinculante a la copropiedad**" (se resalta).*

Las referencias anteriores, relativas a la connotación de bienes comunes y privados del piso cuarto, no tienen asidero en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio La Sexta P.H.⁴, y en modo alguno permitían concluir que los "perjuicios" provenientes de la Resolución No. 112 de 2014 estaban a cargo de la copropiedad, mucho menos de los copropietarios.

En efecto, de lo expuesto hasta este punto se tiene (i) que en la citada acta No. 29 de 31 de marzo de 2021 se aprobaron expensas comunes -asistencia jurídica, "gastos

'tratados' en ella. Esto último no implica únicamente hacer mención a que se discutió el tema respectivo, sino presentar en el acta un resumen de los principales hechos o argumentos expuestos, así como las conclusiones a las cuales se llegó en relación con el mismo, dejando constancia de todos los documentos presentados a consideración del órgano social, los cuales hacen parte integral del acta, por lo cual, si aquellos no son transcritos deben presentarse como anexos" (se subraya).

⁴ Verificado el reglamento de propiedad horizontal del Edificio La Sexta P.H., contenido en la Escritura Pública No. 3145 de 2003 de la Notaría Tercera del Círculo de Neiva, se observa que en la Cláusula Séptima se dispuso: "Clasificación del inmueble.- El inmueble se divide en bienes privados o de dominio particular y bienes comunes. Conforme los planos arquitectónicos del edificio y los títulos de propiedad preexistentes, los bienes privados corresponden a los locales o unidades privadas, los cuales están determinados o delimitados así: (...) Local u oficina 401".

de administración"-; y (ii) que estas se justificaron en la referida Resolución No. 112 de 2014 y, en particular, en la multa en ella impuesta. Pues bien, basta hacer referencia a dicho acto administrativo para detectar el vicio inmanente a lo consignado en el acta, para lo cual se transcribe su parte resolutive (fl. 27 del archivo denominado "02.1AnexosContestacionEdificioSextaPh" del expediente digital):

*"ARTÍCULO PRIMERO: DECLARAR, como en efecto se declara, INFRACTOR, de la ley 388 de 1997, modificada por la Ley 810 de 2003, al señor GERMAN ADAN CHARRY LLANOS identificado con la cédula de ciudadanía No 12.097.627 de Neiva, **en calidad de propietario, poseedor, tenedor, titular del dominio y/o constructor responsable de la obra de construcción ubicada en la carrera 6 No. 6-13 (4 piso) de la ciudad de Neiva.***

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER, Sanción Urbanística consistente en multa de OCHO (8) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado por haber construido sin prestar observancia a los planos aprobados en (...). La sanción se adecuará en la suma de Veinticuatro Millones Cuatrocientos Setenta y Cinco Mil Setecientos Veintinueve pesos con Treinta y Seis centavos M/cte. (\$24.475.729,36) ..." (se subraya).

Nótese cómo Germán Adán Charry Llanos fue declarado infractor en la Resolución No. 112 de 2014, en calidad de "propietario, poseedor, tenedor, titular del dominio y/o constructor responsable de la obra" del cuarto piso, y no en representación de la copropiedad, ni en su condición de administrador de la misma (art. 50 de la ley 675/01). Esto significa que dicha acta no era vinculante para el Edificio La Sexta P.H., ni los "perjuicios" mencionados en el informe anexo al acta de 31 de marzo de 2017 podían ser asumidos por los copropietarios, a la manera de expensas comunes.

En síntesis, la fijación de las expensas en cuestión, con el respectivo aumento de la cuota de administración para la vigencia 2017, era improcedente, pues en modo alguno podían ser calificadas de "comunes", como ligeramente se hizo en el acta impugnada, en oposición al régimen legal cuya interpretación ha sido decantada por la Corte Constitucional (C-728 de 2004, M.P. Rodrigo Uprimny Yepes):

*"La Corte además que las normas acusadas regulan la distribución de las **expensas comunes, que están destinadas a desarrollar y preservar los bienes comunes y los servicios requeridos para la existencia y buen funcionamiento del conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.** Esto significa que esa disposición [el artículo 25 de la ley 675 de 2001] no se refiere a otros servicios que pueden ser individualizados y cuyo consumo por unidad privada se encuentra claramente determinado, como son por ejemplo los servicios públicos domiciliarios de cada local o apartamento, puesto que la norma acusada no prevé que el pago de estos servicios individualizados de cada bien de dominio particular dependa del coeficiente de propiedad" (se subraya).*

Según lo anotado, las expensas comunes apuntan al desarrollo y preservación de los bienes comunes y de los servicios necesarios para la existencia y buen funcionamiento del edificio; no a la atención de multas, sanciones o condenas de ningún tipo, menos aún aquellas que recaen en el propietario de un bien privado, como en el *sub lite*.

A modo de referencia, sirve anotar que en el reglamento de propiedad horizontal del Edificio La Sexta en PH -inserto en la Escritura Pública No. 3145 de 2003-, se establece que los "*los impuestos, tasas y demás gravámenes que afecten las unidades privadas, serán cubiertas por sus respectivos propietarios independientemente*", lo cual es apenas coherente con la estructura binaria que distingue a la propiedad horizontal, "*como una forma de dominio individual sobre un bien, que se acompaña además del dominio colectivo sobre ciertos bienes denominados comunes*" (C-782 de 2004, T-035 de 1997), sin que uno y otro derecho se confundan o traslapen.

En otras palabras, que la copropiedad asumiera a raíz del acta No. 29 de 31 de marzo de 2017 una sanción impuesta a Germán Adán Charry Llanos, a título personal como infractor de normas urbanísticas, equivalía a que sucediera otro tanto, por ejemplo, en un juicio de responsabilidad civil, en el que hubiere sido condenado al pago de perjuicios y que estos se reputaran "*comunes*" y, por ende, se distribuyera su pago vía cuota de administración, lo que no solo es un desafuero sino que también se opone a lo previsto en la normativa aplicable y al entramado lógico-jurídico que inspira al régimen de propiedad horizontal.

También se evidencia otra irregularidad adicional, concerniente a la forma en que se aprobaron estas expensas comunes que, como quedó dicho, no son comunes de ninguna manera, sino del resorte exclusivo de Germán Adán Charry Llanos. Pues bien, si en gracia de discusión se admitieran como tales, a modo de expensas comunes *no necesarias*, debe resaltarse que conforme al artículo 46.3 de la Ley 675 de 2001, la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad es imprescindible para su aprobación. En ese sentido, revisados los puntos 6 y 7 del acta se constata que fueron votados positivamente por el 68.16%, porcentaje que no se compadece con el exigido por la ley y que deviene, indefectiblemente, en su anulación.

Así las cosas, se concluye que, en la sesión de 31 de marzo de 2017, (i) el informe del administrador (punto 5); (ii) los estados financieros con corte a 31 de diciembre

de 2016 (punto 6); y (iii) el proyecto de presupuesto para la vigencia 2017 en conjunto con la fijación y distribución de la cuota de administración (punto 7), adolecen de vicios que desquician su validez.

En torno a los demás puntos de disenso, esta Sala estima que no están llamados a prosperar. En efecto, poco interesa la forma en que se haya modificado el reglamento de propiedad horizontal en el año 2003, pues ello desborda los contornos del proceso de la referencia. Igual predicamento debe hacerse respecto del presunto abuso de mayorías denunciado por el actor. Los demás aspectos adoptados por la asamblea, como el informe del revisor fiscal; el nombramiento de este último y del administrador, no contrariaron el sistema normativo, pues el actor enfiló su ataque a reiterar su desacuerdo sobre los mismos, mas no a subrayar de qué manera se habían trasgredido los postulados legales y reglamentarios que los gobiernan.

Por lo expuesto, se revocará la sentencia de primer grado, para en su lugar declarar la nulidad de las decisiones tomadas en los puntos 5, 6 y 7 del acta No. 29 de 31 de marzo de 2017.

COSTAS

De conformidad con lo previsto en el numeral 4º del artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas en ambas instancias a la parte demandada.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la 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 y mandato constitucional,

RESUELVE

PRIMERO: REVOCAR la sentencia del 16 de septiembre de 2021, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, para en su lugar, **DECLARAR** la nulidad de las siguientes decisiones adoptadas en la Asamblea General Ordinaria de copropietarios, realizada el 31 de marzo de 2017 y que consta en acta No. 29, a saber:

el punto 5 (aprobación del informe del administrador); el punto 6 (aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2016); y el punto 7 (aprobación del proyecto de presupuesto de gastos y fijación y distribución de la cuota de administración para la vigencia 2017).

SEGUNDO: ORDENAR al representante legal del Edificio La Sexta P.H. que realice la correspondiente anotación en el libro de actas.

TERCERO: DECLARAR probada la falta de legitimación en la causa por pasiva y, consecuente con ello, la desvinculación en la presente causa de las demandadas Luz Marina Díaz Horta, Lady Giomara Charry Díaz y Luz María Alexandra Charry Díaz, en calidad de copropietarias del Edificio La Sexta P.H. y herederas determinadas de Germán Adán Charry Llanos.

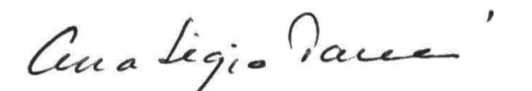
CUARTO: NEGAR las demás pretensiones de la demanda, así como las demás excepciones de mérito propuestas.

QUINTO: CONDENAR en costas de ambas instancias 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: **249050f6d56bad77a9198e271d9e7221359d6ca4c5d93dcacc05930df1a7e15e**

Documento generado en 22/09/2022 02:33:28 PM

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