



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI**

SALA DE DECISIÓN CIVIL

\*

Magistrado Ponente

Dr. **HERNANDO RODRÍGUEZ MESA**

---

Proceso: Verbal Impugnación Actos de Asamblea  
Radicación: 760013103014-2022-00135-02  
Demandante: Rodrigo Sardi de Lima.  
Demandado: Edificio Alto Mediterráneo P.H  
Motivo: Apelación sentencia

---

Providencia discutida y aprobada en Sala de Decisión Civil, según Acta No. 060 de fecha.

Santiago de Cali, veintiséis de abril de dos mil veinticuatro (2024).

### **1.- OBJETO DE LA DECISIÓN.**

Surtido el traslado de la sustentación del recurso de apelación y de éste al no apelante en la forma y términos indicados en el artículo 12 de la Ley 2213/2022, complementario del artículo 327 del C.G.P, procede la Sala a resolver la alzada y definir en consecuencia, lo que en derecho corresponda en el asunto.

### **2.- ANTECEDENTES.**

Las pretensiones del extremo activo apuntan a la declaración de ineficacia del acta de asamblea de copropietarios del Edificio Alto Mediterráneo P.H., del **8 de marzo de 2022**, al contravenir mandatos legales – Ley 675 / 2001 – y reglamentarios – contenidos en la E.P. # 1608 del 24 de junio de 1981 de constitución de la P.H. y la reforma introducida en la E.P. # 2693 del 14 de mayo de 2007 de la Notaría Séptima de Cali – y con ello, la abstención del cobro de las expensas comunes del año 2022.

En lo esencial, los móviles que intimaron al extremo activo a acudir a la administración de justicia a proponer la acción tuitiva en mientes se condensan así:

En su condición de sedicente **poseedor**, que no propietario, del apartamento 503 del Edificio Alto Mediterráneo P.H, situado en la Calle 8 A Oeste # 4 – 120 de Cali, denuncia que la asamblea ordinaria de copropietarios instalada el 8 de marzo de 2022, quebrantó el imperativo legal que prohíbe a los miembros del consejo de administración representar derechos distintos a los propios en esa reunión – pese a reconocer que la Ley 675/2001 expresamente no consagra tal situación, dice que por analogía debe tomarse nota de lo previsto en el artículo 185 del C.Co – cosa que ocurrió en el caso y con ello se conformó de manera ilegal el *quorum* decisorio, agravado por el hecho que, el liquidador de la sociedad Rocasa S.A., propietaria del apartamento 503, previamente fue excluido de la lista de auxiliares de la justicia de la Supersociedades; por tales falencias, asegura, no se tenía el mínimo requerido para sesionar.

Agrega que el mencionado acto se hizo en forma virtual sin que se dejara evidencia de tal situación, amén de no constatarse la forma en que se votó con lo que, dice, se pasó por alto lo contemplado en los artículos 42, 43, 44 y 45 de la Ley 675/2001; denuncia que los miembros del consejo de administración no son propietarios de unidades privadas en el Edificio y, con ello, se trasgrede la Ley 675; finalmente se queja de la forma en que se está cobrando la cuota de administración, al decir que no corresponde al coeficiente en la copropiedad lo que, “...*propicia un cobro inequitativo...*”.

### **3. CONTESTACIÓN Y TRÁMITE.**

La demanda se admitió y notificada en legal forma al extremo pasivo, guardó silencio, es decir, no replicó, ni menos confrontó la postura del extremo activo.

A renglón seguido, al hallar comprobada la falta de legitimación en la causa por activa y fundado en la causal 3ª del artículo 278 del C.G.P, profirió sentencia anticipada cuyos pormenores más relevantes quedan condensados de la siguiente manera:

#### **4.- LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.**

La señora Jueza de conocimiento, previa comprobación de los presupuestos de ley y descartando alguna irregularidad con entidad de afinar nulidad del proceso, dijo que en el caso, al comprobarse la causal del numeral 3º del artículo 278 *ídem*, por falta de legitimidad por activa se justifica la emisión de fallo anticipado; la ausencia del presupuesto advertido, la dedujo de la confesión del actor en la demanda de ser *poseedor*, a lo que se suma, los documentos que obran en el expediente; señaló que a la luz de la jurisprudencia de la Corte Constitucional - Sentencia C – 318/2002 – quienes están legitimados para impugnar la decisión de la asamblea de copropietarios es, precisamente, entre otros, los dueños o propietarios de unidades privadas – art. 49 Ley 675/2001 – condición no presente en el demandante y por tal motivo, no está llamado a discutir en sede judicial las decisiones asamblearias, por lo que, se decantó por la falta de legitimidad en la causa por activa y, con ello, la negación de las pretensiones.

#### **5.- DEL RECURSO DE APELACION.**

El apoderado del demandante oportunamente apeló el fallo y reparó que, pese a ser *poseedor* del apartamento 503, la ley lo reputa como dueño – art. 762 C.C. – y por tal motivo, dice, el tratamiento que debe dársele es el de propietario; asegura que en el devenir de sus relaciones al interior de la copropiedad, se le tiene como *propietario* al cobrársele las cuotas de administración, amén de ser objeto de ejecución por dicho rubro; en su sentir, la postura de la jueza de instancia no es equitativa en tanto que, para la obligación de las expensas comunes y/o extraordinarias según su dicho, se le considera

propietario, pero no así para impugnar las decisiones del máximo órgano de la unidad residencial; apoyó su disertación, con decisiones de la H. Corte Constitucional y Suprema de Justicia sobre el particular. Pide la revocatoria de la decisión de primera instancia.

## 6-. CONSIDERACIONES.

Tiene sentado la jurisprudencia y la doctrina que, para proceder a definir un proceso civil, debe previamente el fallador comprobar que están reunidos los requisitos indispensables para la constitución regular de la relación jurídico – procesal, o sea, los llamados presupuestos procesales y en este evento no se observa omisión o defecto alguno en cuanto a su concurrencia. Se tiene entonces que el juez *a quo* y esta instancia son competentes para conocer este tipo de litigios, tanto por la cuantía como por la vecindad de las partes y el factor funcional; además, las partes, tienen plena capacidad de comparecencia al asunto y por ello, han concurrido por conducto de sus respectivos representantes judiciales. Por su parte, la demanda satisface las exigencias de ley.

Quedó consignado en precedencia, que la negativa de las pretensiones de la demanda obedeció al hecho exclusivo de la falta de legitimación por activa que halló la Juez de primera instancia, en esencia, porque el impugnante del acto de la asamblea del **8 de marzo de 2022**, no es ***propietario de unidad privada***, sino ***poseedor***, perfilado el caso en ese sentido, pasa la Sala a sustanciar la alzada que se afinca en el postulado contrario, esto es, insistir en la legitimidad del actor para ripostar la decisión de la copropiedad de la fecha advertida.

A propósito de tal presupuesto de éxito de la pretensión, bueno es recalcar lo dicho por el procesalista *Ugo Rocco*, tomado de la citación que hizo el Maestro *Hernando Devis Echandia*<sup>1</sup>, acerca que “...*la legitimación para obrar indica si el actor y el demandado, respecto de*

---

<sup>1</sup> “**Nociones Generales de Derecho Procesal Civil**”, Devis Echandía Hernando, Ed. Aguilar, reimpresión 2015, pág. 277

*quienes debe declararse con certeza la existencia de una determinada relación jurídica, están realmente autorizados por la norma procesal para pretender tal declaración...”, más sencillo, “...Las normas sobre legitimación para obrar, por consiguiente, no solo establecen quienes pueden demandar o ser demandados o intervenir posteriormente en el juicio, sino también quienes deben ser demandantes o demandados o intervenir luego, para que pueda procederse a la declaración o realización de una determinada relación jurídico sustancial...”.*

Entonces, es claro que el componente de la legitimidad en la causa, en este caso, por activa, dicta la necesidad insoslayable de examinar para el caso concreto, sí la persona que acude a la administración de justicia en **pro** de un derecho sustantivo es a la que la ley le asigna esa prerrogativa o potestad; es evidente que el actor tiene capacidad para ser parte según el artículo 53 del C.G.P, amén de comparecencia acorde lo previsto en el artículo 54, porque básicamente esos preceptos le dan la posibilidad a todo aquél que sienta trasgredido algún bien jurídico tutelado pedir la protección del caso.

Cosa distinta y es un presupuesto para el éxito de la pretensión, es la legitimidad en la causa, es decir, que el que reclama el reconocimiento judicial sea la persona con verdadero interés, virtud a una permisión legal o convencional que justifique el llamado a la contraparte a atender las reclamaciones; la Corte Suprema de Justicia, habla de *nexo o conexidad*, haciendo énfasis en que tal presupuesto es el elemento que enlaza la causa demandante - demandado y soporta el proceso<sup>2</sup>:

*“...En lo tocante a la legitimación en la causa esta Corte ha adoctrinado lo siguiente:*

*El nexo que une a las partes, permitiendo a la una accionar y a la otra responder a tales reclamos, es lo que se conoce como legitimación en la causa. Su importancia es tal, que no depende de la forma como asuman*

---

<sup>2</sup> Sentencia SC 2215 – 2021 del 9 de junio de 2021, M.P. Dr. Francisco Ternera Barrios.

*el debate los intervinientes, sino que el fallador debe establecerla prioritariamente en cada pugna al entrar a desatar la litis o, en casos excepcionales, desde sus albores.*

*De no cumplirse tal conexión entre quienes se traban en un pleito, se presentaría una restricción para actuar o comparecer, sin que se trate de un aspecto procesal susceptible de subsanación, sino que, por su trascendencia, tiene una connotación sustancial que impide abordar el fondo de la contienda...”.*

Aquél requisito de prosperidad de la pretensión, en el caso del extremo activo, implica la constatación de “...*la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos)...*” y esa titularidad del interés jurídico, “...*consiste en la pretensión o afirmación de ser el titular del derecho o relación jurídico – material objeto de la demanda...*”, para los procesos carácter declarativo como el presente, “...*la legitimación en la causa consiste que el demandante sea el titular del interés que ha declararse con certeza jurídica...*”<sup>3</sup>, es decir, la corroboración de la exigencia de la legitimidad en la causa por activa, en un caso como el atañedero, estriba en auscultar por un lado, el móvil que lleva a ese sujeto procesal a presentarse ante la administración de justicia y por otro, con mayor veras, la acreditación de la titularidad del interés sobre el derecho reclamado.

Tal como lo sostuvo la servidora judicial de primera instancia en efecto, el actor carece de legitimidad en la causa para incoar esta acción civil, simple y llanamente, porque el artículo 49 de Ley 675/2001 determinó quienes son los llamados a resistir por la vía judicial, la decisión (es) de la asamblea general y de ese taxativo listado no hace parte el *poseedor*, es decir, el legislador, dentro su potestad configurativa estableció que entre otras personas, el propietario, pueda contender las determinaciones adoptadas en el seno del órgano principal, prevalido del objeto de la ley de propiedad horizontal, esto es, “...**La presente**

---

3 Citas tomadas del texto citado en 1, pág. 300, 301 y 306.

**ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad...**” – art. 1, subraya la Sala –.

Quiere decir lo anterior, que a diferencia de quien se autocalifica como *poseedor* y ciertamente tiene una presunción nacida de una situación de hecho por la tenencia sobre el bien en un espacio de tiempo – art. 762 C.C. –, pero sin ser jurídicamente dueño y señor de la cosa – al menos no en la forma prevista en el artículo 669 del C.C. –, el *verus dominus* tiene una situación jurídica establecida y consolidada en la unidad privada y cumple así la exigencia de la norma anteriormente transcrita, en el sentido de dimensionar ese derecho como forma de participación en la generalidad de la copropiedad; en otras palabras, en una situación como la que ahora concentra la atención de la Sala, es requisito *sine qua non*, que el derecho de propiedad esté plenamente determinado y esclarecido porque sólo así, queda habilitada por expresa disposición legal, la posibilidad de asirse de la acción civil de impugnación – legitimidad en la causa por activa – frente a decisiones asamblearias.

Claro, la *posesión* es una de las formas de vínculo jurídico con el bien inmueble y allí campea el “**...animo de señor o dueño...**”, sin embargo, el derecho real de dominio como tal, no le ha ingresado o reconocido aún porque para dicho cometido, necesariamente debe obtener declaración judicial según expreso dictado de los artículos 673 – prescripción adquisitiva de dominio como modo originario de adquirirlo –, 2512, 2513 – sobre la obligatoriedad de invocar la prescripción adquisitiva de dominio y art. 8 del C.G.P. – 2518 – este especialmente, permite valerse de la posesión como elemento paradigmático de la usucapión –, 2528 y 2531 del C.C. – estos últimos según sea la situación del prescribiente –, mientras ello no ocurra, hay sí una

presunción, pero no una certeza propiamente dicha de cara al derecho real de dominio que es el que, insístase, exige el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 como requisito para discutir en proceso judicial decisiones de la asamblea de copropietarios.

Dice el recurrente que, en todo momento, allá en la propiedad horizontal se le tiene como *propietario* – pese a no serlo como él mismo lo reconoce y lo demuestran además los documentos incorporados al expediente – al cobrársele la cuota de administración y ser objeto de persecución en proceso ejecutivo; esa impresión es la manifestación de un imperativo legal, cual es, cobrar dicha contribución en aras de hacer posible el objeto de la propiedad horizontal, esto es, entro otros, **“...garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad...”** – art. 1 Ley 675/2001 – que se materializa por cuenta de la llamada ***participación en las expensa comunes necesarias*** - art. 29 *ídem* – y cuyos sujetos de cobro además del propietario, es el **“... el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado...”**, v.g., el demandante, al amparo de la solidaridad que inspira este mandato; entonces, el que la administración de la P.H., intime al actor a pagar las expensas comunes, no significa en modo alguno que le esté dando el tratamiento de *propietario* como erradamente lo entiende sino que, lo que hace es aplicar un precepto legal para un propósito que beneficia a la comunidad.

Lo cierto del caso, es que la desfasada visión del demandante choca contra la realidad normativa ya citada, en el sentido que es exclusivamente el propietario de la unidad privada quien goza de *legitimidad* o, mejor dicho, al que la ley le concedió interés jurídico para controvertir las determinaciones de la asamblea general, allí no tiene cabida por lo antes explicado, el *poseedor*.

Tampoco pasa inadvertido para la Sala que, implícitamente el demandante reconoce dominio ajeno en la persona moral Rocasa,

cuando pone en entredicho la participación del liquidador de ella en la asamblea que impugna, sumado al hecho que, según verificación del *quorum* de esa reunión, el que participa en nombre del apartamento 503 es precisamente, el liquidador tal como se comprueba con la siguiente imagen<sup>4</sup>:

#### DESARROLLO DE LA REUNION

##### 1. Verificación del Quórum

Al momento de iniciar la Asamblea, se encuentran presentes, los representantes de ocho (8) unidades privadas; quienes concurren directamente o representados, dicha asistencia constituye el 73.72 % del total de coeficientes en que se encuentra dividida la copropiedad.

Se anexa a la presente acta, registro fotográfico de la reunión de zoom donde consta la asistencia que se menciona a continuación

APTO	PROPIETARIO	COEFICIENTE	CALIDAD
101	Eduardo Holguín/ Marcela Carvajal	9,6867	PERSONALMENTE
201	Vicente Borrero	10,8078	PERSONALMENTE
202	Diego Sanini/ Inés Eivira Micolla	9,3264	PERSONALMENTE
301	Hilda María Caicedo	6,7999	PERSONALMENTE
302	Caroline Jensen	9,8152	PERSONALMENTE
401	Pedro Piedrahíta	8,0901	REPRESENTADO POR VICENTE BORRERO
501	Ernesto Delma	10,0135	REPRESENTANTADO POR VICENTE BORRERO
503	Javier Humberto Arias ( liquidador de Rocasa	9,1819	PERSONALMENTE
	TOTAL ASISTENCIA	73,72	

De suerte que, ninguna injerencia ha tenido el demandante en las reuniones de la asamblea general de la propiedad horizontal por la misma razón que hasta ahora se ha explicado: no es propietario y ante tal falencia, carece de interés jurídico lo que trae aparejada la falta de legitimidad por activa para este proceso, como bien lo determinó la primera instancia.

Recientemente, este Tribunal de Distrito Judicial, en Sala de Decisión Civil del 29 de septiembre de 2023, abordó una problemática similar, con los mismos protagonistas de este asunto, solo que el actor – Sardi de Lima, discutía reuniones de otros años – y en punto de la ausencia de legitimidad en la causa del demandante aseveró<sup>5</sup>:

4 Tomada del folio 10, [carpeta digital 002.demandayanexos.pdf](#), cuaderno primera instancia.

5 Rad. 76001-31-03-014-2021-00110-02, Radicación interna 4951, M.P. Dr. Julián Alberto Villegas Perea.

**“...Ciertamente, como lo señaló la sentenciadora de primera instancia en su fallo, el artículo 49 de la Ley 675 de 2001 señala expresamente que son el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, quienes pueden impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, ello, en virtud de la restricción derivada la finalidad y naturaleza propia de la ley que no es otra que regular una forma especial de dominio de quienes ostentan derechos de propiedad exclusiva sobre los bienes privados y derechos de copropiedad sobre los demás bienes comunes que la integran.**

**De ahí que, al no conferir por sí sola la posesión sobre un bien que integre la propiedad horizontal el derecho de dominio necesario para accionar en contra de las decisiones de una asamblea general de copropietarios que impongan obligaciones a los copropietarios y no regular la citada ley los eventuales derechos de los poseedores, no habría lugar a pensar que quien no ostente dicha condición tenga la potestad de controvertir un acto de quienes, a diferencia suya, sí ejercen derechos de dominio y tienen la facultad de definir las reglas bajo las que se regirá la copropiedad, disponer sobre la utilización de los bienes comunes que la integran y los derechos y obligaciones que surgen para los propietarios que decidieron adquirir un inmueble en esas condiciones...”.** (subrayado impropio).

Entonces, ya la Sala Civil de esta Corporación trazó una línea en lo que hace a la ausencia de legitimidad por activa del poseedor para impugnar decisiones de asamblea de propietarios y en vista que este caso no plantea algo distinto como variar o mutar ese apotegma, no hay motivo, ni razón, para tomar un camino distinto, a lo que hay que agregar, las cavilaciones que preceden.

Se ratificará la decisión de la primera instancia, a propósito de la falta de legitimidad por activa del actor al no tener la condición de propietario y no cumplir por lo mismo, con el requisito previsto en el artículo 49 de la Ley 675/2001.

En mérito de lo expuesto, esta Sala Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, Administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO. CONFIRMAR** la sentencia proferida por el Juzgado Catorce Civil de Circuito de Cali, por las razones expuestas en la parte motiva.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas de esta instancia a la parte demandante, para tal efecto, se fijan como agencias en derecho de esta instancia la suma de **\$ 4.000.000.00** – Numerales 1º y 3º del artículo 365 de C.G.P. – .

**TERCERO:** Devolver las presentes diligencias a su lugar de origen.

**NOTIFÍQUESE.**

Los magistrados,



**HERNANDO RODRIGUEZ MESA**



**CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ**



**HOMERO MORA INSUASTY**