

**TEMA: LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA** –Cuando se trate de reclamar indemnización de daños sobre bienes comunes en la propiedad horizontal, la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal es la legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en lo que hace a los bienes comunes.

**HECHOS:** Los demandantes presentaron demanda de responsabilidad civil extracontractual en contra de Silvana Paulette Ríos Bustamante, con la cual se solicita que se declare a la señora SILVANA PAULETTE RIOS BUSTAMANTE civilmente responsable de los perjuicios materiales causados en la propiedad de los señores HECTOR DE JESUS OCHOA DIAZ, BLANCA NELLY OCHOA DIAZ, RUBEN DARIO OCHOA DIAZ, OSCAR IVAN OCHOA DIAZ Y OLGA LUCIA OCHOA DE MORALES primer piso número 38 B sur 24 de la carrera 47 A, el cual hace parte integrante de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, situado en el barrio Mantellina del Municipio de Envigado. El Juzgado 1° Civil del Circuito de Envigado, decidió condenar a la señora Silvana Paulette Ríos Bustamante a pagarle a los demandantes Sres. Olga Lucía Ochoa de Morales, Blanca Nelly, Héctor de Jesús, óscar Iván y Rubén Darío Ochoa Díaz, la suma de \$7.975.000, la cual deberá ser indexada, utilizando el índice de precios al consumidor, desde el mes de septiembre de 2016 hasta el pago efectivo de la obligación y a pagar la suma de \$582.918 como daño emergente. Al Tribunal corresponde determinar, si ¿el juez a quo tuvo razón al concluir que en este caso los demandantes no estaban legitimados en la causa para reclamar los perjuicios relacionados con la repotenciación de la estructura de la edificación, por cuanto quien debió demandar la indemnización de tales perjuicios fue el administrador en representación de la propiedad horizontal? o, por el contrario, como los recurrentes sostuvieron ¿la sentencia debe ser revocada, porque los copropietarios del primer piso de la unidad inmobiliaria sometida al régimen de propiedad horizontal sí tienen capacidad para reclamar daños en el presente proceso, pues ostentan un porcentaje sobre los bienes comunes de la edificación?

**TESIS:** La Ley 675 de 2001 - Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal-, dispone: "(...) Artículo 3: Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...) Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel (...) Artículo 32: La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal (...) Artículo 50: La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se

ajusten a las normas legales y reglamentarias (...) Artículo 51: La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...) 7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. (...) 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija”. Sobre el régimen de propiedad horizontal y la legitimación en la causa, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC563 de 01 de marzo de 2021, explicó: “los artículos 19, 32, 50, 51 de esta ley establecen, en su orden, que los bienes comunes a que se hace referencia pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Que la persona jurídica surge cuando la propiedad horizontal se constituye legalmente. Que esta persona jurídica tiene a su cargo administrar los bienes comunes. Y que, además, esta persona jurídica tiene a su cargo “los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.” Desde luego, esa persona jurídica cuenta, como no puede ser de otro modo, con un representante legal que tiene dentro de sus funciones “cuidar y vigilar los bienes comunes” y “representar judicial y extrajudicialmente la persona jurídica”. De lo dicho puede concluirse que la evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en lo que hace a los bienes comunes. (...)” (...) el Tribunal encuentra que al juez de primera instancia le asistió razón al negar, por falta de legitimación en la causa, el reconocimiento de los perjuicios relacionados con la propuesta estructural del edificio, pues esta recae sobre bienes comunes de la copropiedad, y como ya se advirtió, para elevar tal pretensión, únicamente está legitimada en la causa por activa la persona jurídica surgida de la propiedad horizontal, por medio del respectivo administrador, quien “tiene la representación judicial y extrajudicial de la copropiedad, más no es la titular del derecho de dominio de ellos” (SC563/21). (...) hay que precisar al respecto que, si bien la escritura pública 181 de 28 de junio de 1985, por medio de la cual se sometió y afectó el edificio involucrado en el litigio al régimen de propiedad horizontal, se regía por la ley 182 de 1948 - Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio-, lo cierto es que, según el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, “Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia [03 de agosto de 2001] y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. (...) Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces”. Con todo, así ese reglamento haya sido expedido bajo las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, se debe precisar que, al igual que la Ley 675 de 2001, aquellas habían establecido que los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal conforman una persona jurídica distinta de los dueños de unidades privadas (CSJ, STC861 de 2015).

MP: MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 05/09/2024

PROVIDENCIA: SENTENCIA



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN**  
**SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Medellín, cinco (05) de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)

<b>Proceso</b>	Verbal
<b>Radicado</b>	05266310300120160054001
<b>Demandantes</b>	Olga Lucía Ochoa de Morales y otros.
<b>Demandada</b>	Silvana Paulette Ríos Bustamante
<b>Providencia</b>	Sentencia nro. 155 de 2024
<b>Tema</b>	Legitimación para reclamar indemnización de daños sobre bienes comunes en la propiedad horizontal.
<b>Decisión</b>	Confirma
<b>Magistrada ponente</b>	Martha Cecilia Lema Villada

**ANTECEDENTES**

1. DEMANDA. Héctor de Jesús Ochoa Díaz, Blanca Nelly Ochoa Díaz, Rubén Darío Ochoa Díaz, Óscar Iván Ochoa Díaz y Olga Lucía Ochoa de Morales, presentaron demanda de responsabilidad civil extracontractual en contra de Silvana Paulette Ríos Bustamante, con las siguientes pretensiones:

*“PRIMERA: Declarar a la señora SILVANA PAULETTE RIOS BUSTAMANTE civilmente responsable de los perjuicios materiales causados en la propiedad de los señores HECTOR DE JESUS OCHOA DIAZ, BLANCA NELLY OCHOA DIAZ, RUBEN DARIO OCHOA DIAZ, OSCAR IVAN OCHOA DIAZ Y OLGA LUCIA OCHOA DE MORALES primer piso número 38 B sur 24 de la carrera 47 A, el cual hace parte integrante de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, situado en el barrio Mantellina del Municipio de Envigado, con un área construida de 102.93mts<sup>2</sup>, un área libre de 15.10mts<sup>2</sup>, ocasionándole la afectación estructural con daños permanentes e irreparables, durante la ejecución y posterior realización del proceso*

*constructivo de la edificación de la señora SILVANA PAULETTE RIOS BUSTAMANTE ubicado en Cra 47 A # 38B sur 24 Envigado, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 00-0393212 y 001-0393213, Perjuicios ocasionados por la omisión y negligencia e inobservancia de los requisitos exigidos por la Ley.*

*SEGUNDO: Como consecuencia de la anterior declaración solicito se condene a la señora SILVANA PAULETTE RIOS BUSTAMANTE, al reconocimiento y pago a título de indemnización a favor de los demandantes de conformidad con las afirmaciones hechas con anterioridad y con fundamento en la siguiente estimación de perjuicios:*

#### *PERJUICIOS MATERIALES*

*a) Todos los gastos en que ha incurrido la demandante los cuales ascienden a la suma de \$582.918.00, equivalentes a:*

*Estudio geotécnico pagado a la ingeniera Ligia Cameran por valor de \$500.000.00, \$53.318.00 a la curaduría Primera de Envigado, Oficina de Registro e Instrumentos Públicos \$29.600.00.*

*b) Los gastos de reconstrucción total de la propiedad de mi representado, los cuales de acuerdo a las recomendaciones efectuadas en avalúo ascienden a la suma de \$144.475.000.00.*

*d) Los gastos de desplazamiento y reubicación de mi representado, en inmueble de igual característica al que hoy ocupa, hasta la reparación y entrega del inmueble actual. Al igual que los gastos de cánones de arrendamiento que se causen en el inmueble donde tendría que habitar mi representado, mientras la entrega del inmueble en cuestión. Todas las sumas de dinero se pagarán actualizadas y junto con sus intereses moratorios.*

*TERCERA: En forma subsidiaria se solicita que la señora SILVANA PAULETTE RIOS BUSTAMANTE proceda a realizar las obras civiles necesarias para volver las cosas a su estado anterior, tumbando la construcción nueva que hizo en el edificio e igualmente haciendo las reparaciones necesarias en las fundaciones y en el primer piso de la edificación, recuperando el inmueble de propiedad de los señores HECTOR*

*DE JESUS OCHOA DIAZ, BLANCA NELLY OCHOA DIAZ, RUBEN DARIO OCHOA DIAZ, OSCAR IVAN OCHOA DIAZ Y OLGA LUCIA OCHOA DE MORALES primer piso número 38 B sur 24 de la carrera 47 A (...)*”.

Lo anterior, con fundamento en los siguientes hechos:

a. Héctor de Jesús Ochoa Díaz, Blanca Nelly Ochoa Díaz, Rubén Darío Ochoa Díaz, Óscar Iván Ochoa Díaz y Olga Lucía Ochoa de Morales son copropietarios en común y proindiviso del inmueble determinado como primer piso, número 38 B sur 24 de la carrera 47 A, que hace parte integrante de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, situado en el barrio Mantellina de Envigado. Dicho inmueble, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-393211, tiene un área construida de 102.93 m<sup>2</sup>, un área libre de 15.10 m<sup>2</sup> y está comprendido por los siguientes linderos: *“Por el nadir en 118.03mts2, con el lote sobre el cual se encuentra la edificación, por el cenit, en 109.93mts2, con losa de concreto que sirve de cielo techo a esta planta y de piso a la segunda; por el frente u occidente en 6.78 metros con la carrera 47 A; por el norte, en 15.20 metros, con el lote número 9 de la urbanización, por el Oriente, en 6.78 metros con propiedad de sucesión de Bernardo Vélez y por el Sur, en 16 metros, con el lote número 11 de la urbanización”*.

b. En el reglamento de propiedad horizontal constituido mediante la escritura pública 181 de 28 de junio de 1985, el edificio figura con tres pisos, pero en realidad, al momento de constituirse, apenas existía dos pisos.

c. El artículo cuarto del citado reglamento, al referirse a los linderos del tercer piso, dice: *“... por el cenit, en 73.39 metros cuadrados con techo de tablilla y barro que sirven de cubierta a este piso y en general del edificio...”*.

d. Los demandantes son copropietarios del techo de la edificación, que sería el techo del tercer piso.

e. El 07 de abril de 2016, Olga Lucía Ochoa presentó una reclamación ante Planeación del municipio Envigado, porque cuanto en el edificio en el que ella es copropietaria del primer piso, *“se está cambiando en el segundo piso el techo por plancha, sin ninguna autorización y además se están haciendo ventanas con registros al primer piso (...) además que el primer piso no tiene columnas para tolerar el peso de la plancha”*.

f. El 11 de abril de 2016, la Inspección de Policía Urbana del Departamento Administrativo de Planeación requirió a Silvana Paulette Ríos Bustamante por una posible infracción urbanística y ordenó suspender la intervención en el inmueble hasta tanto no obtuviera la respectiva licencia.

g. El 05 de mayo de 2016, se recibió la visita de la Oficina de Gestión de Riesgo del municipio de Envigado, quien definió la situación actual del inmueble así: *“en el segundo nivel sobre la casa de la señora OLGA OCHOA se han construido dos niveles más sin construir o repotenciar la edificación, lo que ha provocado fisuras y agrietamientos por aparente asentamiento. Adicionalmente han provocado humedades sobre la loza (sic) y muros adicionales a las humedades por nivel freático (...)”*.

h. El 11 de mayo de 2016, la demandante Olga Lucía Ochoa consultó ante las Curadurías Primera y Segunda de Envigado si la señora Silvana Paulette Ríos Bustamante había adelantado algún trámite de licencia para las obras, pero estas contestaron que no existía ninguna solicitud al respecto.

i. Posteriormente, por valla colocada en la propiedad, Olga Lucía Ochoa se enteró que ante la Curaduría Primera de Envigado se estaba tramitando la respectiva autorización de la obra, por lo que el 13 de junio de 2016 presentó escrito de oposición con fundamento en el dictamen y recomendaciones de la Oficina de Gestión de Riesgo de Envigado. A esa obra también se opuso la colindante Rocío González.

j. El 11 de julio de 2016, la Curaduría Primera de Envigado requirió a Silvana Paulette Ríos Bustamante para que acreditara la evaluación y garantizara la estabilidad y seguridad de la edificación.

k. En septiembre de 2016, la ingeniera Ligia Herrera Camerano -especialista en suelos y cimentaciones- presentó informe sobre el estado actual de la estructura del primer piso de propiedad de los demandantes, en los siguientes términos: *“El sistema actual de resistencia sísmica de la edificación pertenece a la mampostería no reforzada, es decir los muros construidos en unidades de bloques de arcilla de espesor a los 0.20 m; no poseen ningún tipo de refuerzo (...) los muros en la actualidad se encuentran en estado regular para la zona posterior afectada, debido a los asentamientos producidos por la sobrecarga en el suelo de apoyo (...) la estructura sismo resistente que se diseñe debe ser completa, es decir en toda el*

*área construida del edificio ya que se trata de una unidad de construcción y no parciales, de acuerdo a la norma NSR-10”.*

l. El valor de los daños presentados asciende a \$7 975 000, que corresponde a *“reparaciones mínimas de resanes, cambio de pisos en zonas afectadas, cambio de marco y mantenimientos de puertas, etc. y lo más significativo sería una repotenciación del muro carguero central”*. Asimismo, para la aprobación de los tres niveles se debe construir una propuesta estructural que se debe hacer desde las fundaciones hasta la parte final del techo, para un valor total de \$136 500 000.

m. Silvana Paulette Ríos Bustamante es la propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 47 A # 38 B sur 24 de Envigado, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria 001-0393212 y 001-0393213.

2. CONTESTACIÓN. La demandada Silvana Paulette Ríos Bustamante, notificada en forma personal (fol. 87), por medio de apoderado judicial se opuso a las pretensiones de la demanda, sin presentar excepciones de mérito.

3. SENTENCIA: El Juzgado 001 Civil del Circuito de Envigado, decidió:

*“PRIMERO: Condenar a la señora Silvana Paulette Ríos Bustamante a pagarle a los demandantes Sres. Olga Lucía Ochoa de Morales, Blanca Nelly, Héctor de Jesús, óscar Iván y Rubén Darío Ochoa Díaz, la suma de \$7.975.000, la cual deberá ser indexada, utilizando el índice de precios al consumidor, desde el mes de septiembre de 2016 hasta el pago efectivo de la obligación*

*También pagará la suma de \$582.918 como daño emergente, relacionada con los gastos ocasionados con los estudios realizados por la perito, lo que se actualizará en la forma dicha.*

*SEGUNDO: Negar las demás pretensiones.*

*TERCERO: Sin costas (...).”*

3.1. El funcionario judicial precisó que los demandantes y la demandada son propietarios de inmuebles que están sometidos al mismo régimen de propiedad

horizontal, el cual fue constituido con fundamento en la Ley 182 de 1948, pero que actualmente se rige por la Ley 675 de 2001, conforme el artículo 86 dispone.

3.2. El juzgador dijo que, según las pruebas practicadas en el proceso, la demandada incumplió las obligaciones que le incumbía acatar como propietaria del segundo y tercer piso de la edificación, pues el reglamento de propiedad horizontal en los artículos 12 y 13 determina que los propietarios deben abstenerse de hacer obras que comprometan y perjudiquen la solidez del edificio, y que además, se debe obtener previamente permisos de las autoridades de planeación para hacer modificaciones en las áreas privadas.

El juez señaló que si bien quedó acreditado que la construcción del tercer piso ya existía cuando la demandada compró esa unidad inmobiliaria, también es cierto que, sin ninguna autorización de las autoridades competentes, modificó el área privada, que involucraba bienes comunes de la propiedad horizontal, como es el techo, lo cual no solo afectó los bienes privados, sino también bienes comunes esenciales como son las estructuras mismas de la edificación, las columnas, vigas y muros colindantes de las propiedades vecinas, con lo cual puso en riesgo la solidez estructural del edificio. Así pues, concluyó que el daño y la responsabilidad quedaron acreditados.

Luego, el juez explicó que esos daños afectan dos tipos de bienes totalmente diferentes, pues en este asunto algunos daños recaen sobre el primer piso de propiedad de los demandantes, lo que implica que están legitimados en la causa para reclamar la indemnización de tales perjuicios, acreditados en este caso mediante el dictamen pericial; mientras que otros daños recaen sobre los bienes comunes esenciales, que tienen que ver con la estructura misma de la edificación, para lo cual se reclama el costo de la repotenciación según el dictamen pericial, pero respecto a estos daños el juez determinó que los demandantes no están legitimados en la causa, pues para ello debió demandar el administrador de la propiedad horizontal, el cual debe ser nombrado por la asamblea general de propietarios del edificio.

En ese sentido, el juez indicó que en este asunto hay falta de legitimación en la causa de la parte demandante para reclamar perjuicios sobre bienes comunes, lo cual corresponde al aspecto de la repotenciación, y advirtió que tal situación tiene lógica, porque cómo se va a ordenar que la parte demandada le pague a los demandantes la suma que estos reclaman para repotenciar el edificio, si el que tiene

que hacer eso es el administrador del edificio, y en el supuesto de que los demandantes no destinen ese dinero para la repotenciación, la demandada se vería afectada.

4. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, la parte demandante formuló el recurso de apelación y presentó los siguientes reparos:

-El juez se equivocó al declarar la falta de legitimación en la causa de los demandantes respecto a los perjuicios pretendidos por la afectación de los bienes comunes de la propiedad (columnas, muros y fundaciones –repotenciación-), por considerar que, según la Ley 675 de 2001, la propiedad horizontal debe tener un administrador y, por ende, la persona jurídica era quien debía demandar. No obstante, el juez desconoció que los demandantes son copropietarios y, por tanto, tienen capacidad para ser parte, comparecer y reclamar en el presente proceso, pues conforme con el artículo séptimo del reglamento de propiedad de horizontal, tienen un porcentaje sobre los bienes comunes de la edificación. Además, en el presente caso se demanda la reparación de muros y columnas que están en el primer piso de la edificación.

Al respecto, la parte apelante agregó que la perito fue clara en que el primer piso está afectado estructuralmente, porque la estructura de la casa es el propio muro, así como también concluyó que la construcción ni siquiera cumplía con los requerimientos establecidos a partir del código de construcción del 84.

-La sentencia es contradictoria, pues el juez advirtió que la demanda no podía prosperar porque los demandantes se podrían gastar el dinero de la repotenciación, cuando bien pudo ordenarle a la demandada ejecutar las obras tendientes a la reparación de daño.

- El fallo cuestionado es *extra petita*, en tanto el juzgador de instancia se pronunció sobre cuestiones que no fueron materia de la controversia y no podían contemplarse de oficio, pues la parte demandada no propuso excepciones y tampoco objetó el juramento estimatorio.

-El bien inmueble estaba en buen estado hasta que la demandada construyó unas obras civiles en el tercer y cuarto piso, sin que se conozca en qué consistieron. Inicialmente se dijo que solo se había cambiado un techo de tablilla y teja por una placa fácil, pero en el interrogatorio la demandada indicó que había cambiado el

techo por el tercer piso que estaba en tablilla y teja por una placa fácil y que, además, había hecho unas escaleras para acceder al cuarto piso y que ahí había levantado muros.

-Con la demanda se pidió un dictamen pericial que no fue decretado por el juzgado. Se escuchó la rendición del dictamen presentado con la demanda, pero la ingeniera jamás visitó el inmueble de propiedad de los demandados. Por lo tanto, el juez profirió una sentencia que está lejos de la realidad, pues como lo dijo la perito, no se sabe cómo está el segundo y tercer piso de la edificación. El juez no se interesó en conocer la magnitud real del daño, ni por saber qué se había construido realmente en el segundo y tercer piso de la edificación, ya que únicamente se limitó a escuchar lo que la demandada quiso declarar en el interrogatorio.

-El juez no tuvo en cuenta los artículos 2350 y 2356 del Código Civil.

## 5. ALEGATOS EN SEGUNDA INSTANCIA

5.1. La apoderada judicial de la parte demandante -apelante- reiteró los argumentos expuestos al momento de presentar los reparos concretos.

5.2. La parte no recurrente guardó silencio al respecto.

## CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURIDICO. En atención a la competencia restrictiva de que trata el artículo 328 del Código General del Proceso, al Tribunal corresponde determinar, conforme con los términos del recurso de alzada, si ¿el juez *a quo* tuvo razón al concluir que en este caso los demandantes no estaban legitimados en la causa para reclamar los perjuicios relacionados con la repotenciación de la estructura de la edificación, por cuanto quien debió demandar la indemnización de tales perjuicios fue el administrador en representación de la propiedad horizontal? o, por el contrario, como los recurrentes sostuvieron ¿la sentencia debe ser revocada, porque los copropietarios del primer piso de la unidad inmobiliaria sometida al régimen de propiedad horizontal sí tienen capacidad para reclamar daños en el presente proceso, pues ostentan un porcentaje sobre los bienes comunes de la edificación?

## 2. MARCO NORMATIVO APLICABLE.

2.1. La Ley 675 de 2001 - Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal-, dispone:

*“(...) Artículo 3: Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:*

*(...) Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.*

*Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel (...)*

*Artículo 19: Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.*

*El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal (...)*

*Artículo 32: La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de*

*los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal (...)*

*Artículo 50: La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias (...)*

*Artículo 51: La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

*(...)*

*7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.*

*(...)*

*10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija”.*

2.2. Sobre el régimen de propiedad horizontal y la legitimación en la causa, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC563 de 01 de marzo de 2021, explicó:

*“(...) la regulación del régimen de propiedad horizontal se caracteriza por reconocer que en esta forma especial de propiedad son esenciales, entre otros elementos, la confluencia de bienes privados y comunes. Estos últimos han sido considerados como de propiedad común y proindiviso de los titulares de las áreas privadas (como en la Ley 182 de 1948 y en la actual 675 de 2001) o como bienes de propiedad de la persona jurídica que administra la propiedad horizontal (ley 16 de 1985).*

*(...) con la adopción de la ley 182 de 1948 (...) quedó claro que la figura de la propiedad horizontal (denominada entonces como “propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio”) permitía que un edificio fuese dividido en pisos y estos a su vez en departamentos, los cuales podían ser de propiedad exclusiva de diversas personas, además propietarias estas, en*

*común y proindiviso, de los bienes inmuebles comunes, necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y que facilitaran a aquellos el uso y goce de su bien privado.*

*Con la expedición de la ley 16 de 1985, los bienes destinados al uso y goce de los propietarios pasaron a ser de la persona jurídica conformada por ellos, punto este muy cuestionado en su momento, pero que apuntaba a facilitar la actuación en juicio de la comunidad de copropietarios, de la propiedad horizontal, antes representada por un administrador en los términos de la ley 95 de 1890.*

*Esta copropiedad de los “bienes de uso o servicio común” se modificó entonces, aunque sin derogarse, en virtud de lo dispuesto en la Ley 16 de 1985, que estableció un régimen paralelo con la anterior normatividad y que, en lo que concierne al tema que se dilucida, consagraba la propiedad exclusiva de las unidades privadas al paso que establecía que las áreas de uso o de servicio común pertenecían a la persona jurídica que nacía por mandato de la ley, en un intento por solventar las dificultades que presentó el anterior régimen en cuanto a la representación de la comunidad por parte del administrador. Pero surgieron críticas en torno a la titularidad de esos bienes comunes dado que no existía un título (causa, negocio jurídico) que justificara su transferencia a la persona jurídica administradora.*

*De conformidad con el decreto 1365 de 1986 (que reglamentaba tanto la ley 182 de 1948 como la 16 de 1985), el administrador, “en los casos de la ley 182 de 1948” tenía a su cargo “la personería de la copropiedad en los términos de la ley 95 de 1890” y expresamente, para los efectos de responsabilidad, se le aplican las normas del mandato. Dentro de sus funciones estaba la de “velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes comunes”, así como “representar judicial y extrajudicialmente a la copropiedad en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal”.*

*(...) Dejando de lado lo que dispuso la ley 428 de 1998 sobre unidades inmobiliarias cerradas y grandes complejos inmobiliarios integrados por edificios, y por tanto pasando al régimen actual regulado en la ley 675 de 2001, la regulación de la propiedad horizontal adoptó un enfoque más amplio,*

*ya que incluye al sector residencial, comercial e industrial, así como a las aludidas unidades inmobiliarias cerradas.*

*En lo que atañe a la materia que se analiza, se caracteriza esta regulación legal por establecer un régimen de coexistencia del derecho de propiedad exclusiva de unos bienes de dominio particular y un derecho proporcional de copropiedad que los titulares de aquellos ejercen en los bienes comunes (recuérdese que estos podían ser de propiedad de la persona jurídica administradora en el régimen de la ley 16 de 1985). Por lo demás, es distintivo de esta regulación la creación de una persona jurídica sui generis, cuya función es la administración de los bienes comunes. Que tiene la representación judicial y extrajudicial de la copropiedad, más no es la titular del derecho de dominio de ellos, es lo que quizás ha generado cierto nivel de confusión en la interpretación (...) Pero si se repara en varios textos de la ley 675 de 2001, puede arribarse a una conclusión que privilegia la economía procesal reflejada en el fácil acceso a la administración de justicia por parte de los copropietarios coligados por un régimen de propiedad horizontal.*

*En efecto, los artículos 19, 32, 50, 51 de esta ley establecen, en su orden, que los bienes comunes a que se hace referencia pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Que la persona jurídica surge cuando la propiedad horizontal se constituye legalmente. Que esta persona jurídica tiene a su cargo administrar los bienes comunes. Y que, además, esta persona jurídica tiene a su cargo “los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.” Desde luego, esa persona jurídica cuenta, como no puede ser de otro modo, con un representante legal que tiene dentro de sus funciones “cuidar y vigilar los bienes comunes” y “representar judicial y extrajudicialmente la persona jurídica”.*

***De lo dicho puede concluirse que la evolución de régimen de propiedad horizontal en Colombia evidencia el interés del legislador por facilitar que los bienes comunes tengan adecuada defensa y vocería. Y que la interpretación sistemática de la actual normativa nos conduce, necesariamente, a considerar a la persona jurídica administradora de esa propiedad horizontal como legitimada por activa y pasiva para representar los intereses de los copropietarios, en lo que hace a los bienes comunes.***

*Precisamente, esta Sala, en sede constitucional, consideró improcedente que todos los condueños de los bienes que forman la propiedad horizontal debiesen comparecer a los estrados judiciales cuando estimaran lesionados los derechos que comparten, a manera de un litisconsorcio necesario, aduciendo una consideración práctica, pues tal manera de interpretar la ley entorpecía “de hecho el ágil ejercicio del derecho de acción y lo que es peor del de defensa, habida consideración de la cada vez más frecuente constitución de unidades habitacionales o comerciales que abarcan un elevado número de copropietarios, dando al traste con el evidente propósito del legislador” (STC861-2015).*

*En ocasión posterior refrendó tal postura, también por vía constitucional, a partir de varios textos legales de la ley 675. De una parte, el artículo 32, pues habilita a la persona jurídica para ejercer actos tendientes a prevenir o resolver asuntos que interesen o afecten a todos los copropietarios y que tengan incidencia directa en aquellos bienes y servicios comunes a ellos (CSJ. STL4551-2015). Y, de otra, el ya mencionado artículo 50, referente a las referidas funciones del administrador.*

*De modo pues que es la ley la que, con independencia del asunto de la titularidad dominical -que desde luego descansa en los propietarios horizontales-, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal sí está autorizada para custodiar y defender los bienes comunes -reconocidos como verdaderos actos de administración-. En una palabra, la persona jurídica administradora de la propiedad horizontal está dotada no sólo de legitimación en la causa por activa y pasiva sino, dado el caso, de interés para actuar (...). (Resalto de la Sala)*

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO: La Sala desde ya advierte que la sentencia de primera instancia debe ser confirmada, en tanto tuvo razón el juez al negar la indemnización de perjuicios reclamados por los demandantes -en la condición de propietarios del inmueble ubicado en el primer piso- para la reparación de la estructura o repotenciación del edificio, porque es la persona jurídica surgida de la propiedad horizontal, por medio del representante legal o administrador, la legitimada en la causa para reclamar judicialmente la indemnización de los daños causados sobre los bienes comunes.

3.1. Desde la presentación de la demanda, la parte demandante -conformada por los propietarios del inmueble ubicado en el primer piso- hizo énfasis en que las reformas efectuadas por la demandada Silvana Paulette Ríos, generaron daños que afectaron la estructura total del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. En efecto, desde el escrito inicial, la parte demandante precisó que para *“la aprobación de los tres niveles se debe construir una propuesta estructural que se debe realizar **desde las fundaciones hasta la parte final del techo**, para un valor total de la propuesta de \$136.500.000.00”*. Además, advirtió que la obra, en lo que tiene que ver con la estructura, tendría una duración de 60 días y *“tendría que evacuarse los pisos”*. (fol. 74). Ello guarda consonancia con el informe de visita de asesoría y asistencia técnica de la Oficina de Gestión del Riesgo -que data de 05 de mayo de 2016- en el que se hicieron, entre otras, las siguientes recomendaciones para la estabilidad de la edificación: *“(…) se debe contratar un diseño estructural y un estudio de suelos por parte del edificador, con **el fin de determinar y construir las fundaciones y estructura necesaria para la edificación completa** incluyendo el primer nivel”* (fol. 21) (Resalto de la Sala).

Sobre el particular, en el dictamen aportado con la demanda, la perito Ligia I. Herrera Camerano -Ingeniera civil especialista en suelos y cimentaciones- anotó que *“**la estructura sismo resistente que se diseñe debe ser completa, es decir en toda el área construida del edificio ya que se trata de una unidad de construcción y no parciales, de acuerdo a la norma NSR-10 (…)**”* Posteriormente, indicó: *“Para el caso de aprobación de la licencia de construcción para los tres niveles se debe construir una propuesta estructural, dada por el ingeniero civil contratado para los trámites de la licencia; ésta estructura se basa en las normas actuales de sismo resistencia NSR-10 y **se debe de realizar desde la base, es decir fundaciones nuevas hasta la parte final del techo**”* (fols. 42-43) (Resalto de la Sala).

La perito en mención, al absolver el interrogatorio, dio cuenta de que la suma de \$136 500 000 plasmada en el peritaje, corresponde al valor que tendría la repotenciación de todo el edificio. La experta en la materia explicó que *“las deficiencias estructurales de estas edificaciones tan antiguas, arrancan desde el principio, desde el momento que son construidas porque son **cimentaciones superficiales**”*. Al respecto, advirtió: *“mi propuesta es que si es únicamente para la zona posterior, que fue la zona que se modificó, sería construir ahí desde la parte de abajo del primer piso hasta la parte de arriba, un sistema que cumpla con la norma actual que se llama un sistema aporticado, **columnas y vigas que amarren toda la edificación y que se tenga una mejor cimentación más adecuada** (…)* eso sería en la parte posterior que fue lo que se afectó, ***ya sería criterio de la***

*curaduría si exigiría todo completo. Pero yo pongo en el informe la parte posterior, que se hace ya un planteamiento completo de una estructura que cumpla con la norma actual (...) sería a criterio de la curaduría, si se requiere una estructura completa de toda la edificación, que sería pues una solución mucho más drástica”.*

Al referirse a los valores de la propuesta, indicó: *“Primero hay un estimativo de la parte posterior, los resanes en pared, pintura, cambio de marco, puerta de acceso, humedades, reparación baño, ventanas de reparación, cambio de piso por asentamiento, repotenciación del muro carguero central [equivalente a \$7 975 000 que fueron reconocidos por el juez de primera instancia]. **Luego hay otra propuesta que es la parte estructural, cumpliendo con la normatividad, que sería desde la parte de abajo, hasta la parte arriba, columnas y vigas de amarre, que, a mi modo de ver, pongo un valor por metro cuadrado, un promedio y multiplico por el área afectada.** Y la otra solución es que, si la curaduría lo requiere, porque supuestamente había que tramitar un permiso para hacer estas modificaciones, ya lo que solicite allá el revisor, **si se requiere una estructura completa en toda la casa, desde la parte inicial, hasta la parte, hasta terminar el fondo**”* [Esta propuesta está por el valor de \$136 500 000] (min. 28 y s.s.). Finalmente, la perito concluyó: *“Lo que yo propongo es una seguridad para todos porque eso es una propiedad horizontal, que tenga un refuerzo sismorresistente adecuado con la norma, no el máximo que tenemos ahora, porque la norma se flexibiliza en esos casos, pero no construir pesos adicionales, sin ningún tipo de refuerzo”* (min. 46 y s.s.).

Al respecto, debe tenerse en cuenta que la parte demandante, en el literal b) de la pretensión segunda de la demanda, solicitó el reconocimiento de *“los gastos de reconstrucción total de la propiedad de mi representado, los cuales de acuerdo a las recomendaciones efectuadas en avalúo ascienden a la suma de \$144.475.000”*. Esta suma, según el dictamen pericial, se compone de dos valores que ya fueron explicados: (i) \$7 795 000, correspondientes a resanes, cambio de marcos y puertas en alcobas y closet, humedades, reparación de baño, pintura y reparación de ventanas, *todo lo cual estuvo asociado al inmueble ubicado en el primer piso, de propiedad de los demandantes, tal y como fue reconocido por el juez de primer grado, sin que tal determinación haya sido cuestionada.* Y (ii) \$136 500 000 correspondiente al valor total de la propuesta estructural, la cual se debe hacer *“desde la base, es decir fundaciones nuevas hasta la parte final del techo”*.

Según se desprende de las pruebas relacionadas, la pretensión dirigida al reconocimiento de la suma de dinero equivalente a \$136 500 000, corresponde a la repotenciación de la estructura total del edificio, lo cual requiere, como la perito advirtió, iniciar reparaciones desde las cimentaciones hasta el techo del último piso, con columnas y vigas que amarren el edificio, todo lo cual, corresponde a esos bienes comunes de la edificación, respecto a los cuales, la legitimación en la causa recae en la persona jurídica surgida del régimen de propiedad horizontal, pues la afectación de los bienes privados solo puede ser reclamada en juicio por cada copropietario. Al respecto, la Ley 675 de 2001, en el artículo 3, define como bienes comunes aquellos que *“permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”*, y como bienes comunes esenciales aquellos *“indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular (...) Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel”*.

3.2. En este orden, el Tribunal encuentra que al juez de primera instancia le asistió razón al negar, por falta de legitimación en la causa, el reconocimiento de los perjuicios relacionados con la propuesta estructural del edificio, pues esta recae sobre bienes comunes de la copropiedad, y como ya se advirtió, para elevar tal pretensión, únicamente está legitimada en la causa por activa la persona jurídica surgida de la propiedad horizontal, por medio del respectivo administrador, quien *“tiene la representación judicial y extrajudicial de la copropiedad, más no es la titular del derecho de dominio de ellos”* (SC563/21). Esta situación es la que en este punto genera confusión en los demandantes -propietarios del primer piso- quienes creyeron estar legitimados para reclamar los perjuicios causados en la estructura de la propiedad, por ser propietarios en proindiviso de los bienes comunes conforme el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 tiene dicho. Sin embargo, al igual que el juez *a quo* lo hizo, hay que precisar al respecto que, si bien la escritura pública 181 de 28 de junio de 1985, por medio de la cual se sometió y afectó el edificio involucrado en el litigio al régimen de propiedad horizontal, se regía por la ley 182 de 1948 - Sobre régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio-, lo cierto es que, según el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, *“Los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985*

y 428 de 1998, se regirán por las disposiciones de la presente ley, a partir de la fecha de su vigencia [03 de agosto de 2001] y tendrán un término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, prorrogables por seis (6) meses más, según lo determine el Gobierno Nacional. (...) Transcurrido el término previsto en el inciso anterior, sin que se hubiesen llevado a cabo las modificaciones señaladas, se entenderán incorporadas las disposiciones de la presente ley a los reglamentos internos y las decisiones que se tomen en contrario serán ineficaces”.

Con todo, así ese reglamento haya sido expedido bajo las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, se debe precisar que, al igual que la Ley 675 de 2001, aquellas habían establecido que los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal conforman una persona jurídica distinta de los dueños de unidades privadas (CSJ, STC861 de 2015).

3.3. Finalmente, no es cierto, como la parte recurrente afirma, que la sentencia de primer grado sea “*extra petita*” porque el juzgador de instancia se pronunció sobre cuestiones que no fueron alegadas por la demandada, quien no presentó excepciones, ni objetó el juramento estimatorio, pues el estudio de la legitimación en la causa, como presupuesto material de la sentencia de fondo, debe ser analizada por el juez -inclusive de oficio (CSJ. SC2215 de 2021<sup>1</sup>)- como en este asunto acaeció, sin que al respecto se rompa el principio de la congruencia, máxime que ello encuentra respaldo en los artículos 278<sup>2</sup> y 282<sup>3</sup> del Código General del Proceso.

4. Así las cosas, la falta de legitimación en la causa por parte de los demandantes para reclamar los perjuicios relativos a bienes comunes de la propiedad horizontal, impide el estudio de los demás reparos elevados por la parte apelante. En consecuencia, la Sala confirmará la sentencia de primera instancia y condenará en costas de esta instancia a la parte demandante. Como agencias en derecho, se fijará la suma de \$1 300 000<sup>00</sup>, equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente.

---

<sup>1</sup> “Esa legitimación la deben ostentar tanto la parte demandante (activa) que le permita accionar, como la demandada (pasiva) para enfrentar los reclamos, pudiendo ser cuestionada mediante la interposición de la correspondiente excepción previa, **e incluso de oficio** y que de hallarse probada podrá ser declarada mediante sentencia anticipada en cualquier estado del proceso (...)”.

<sup>2</sup> Art. 278. “En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: (...) 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”.

<sup>3</sup> Art. 282. “En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda (...)”.

## DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO: Confirmar la sentencia proferida el 27 de agosto de 2019, por el Juzgado 001 Civil del Circuito de Envigado.

SEGUNDO: Las COSTAS de esta instancia se imponen a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Como agencias en derecho se fija un valor de \$1 300 000°, que equivale a 1 SMLMV.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA



RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN