



***DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
TRIBUNAL SUPERIOR SALA CUARTA DE DECISIÓN CIVIL  
MAGISTRADA PONENTE: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA  
"Al servicio de la justicia  
y de la paz social"***

**Sentencia No. 66**

**Procedimiento:** Verbal

**Rdo:** 05001 31 03 017 2018 00242 01

**Demandantes:** María Natalia Valencia Arboleda.

**Demandada:** Edificio Horizontes P.H.

**Asunto:** Sentencia anticipada – Art. 278-1 C.G.P.

**Decisión:** Confirma.

**Medellín, dieciséis (16) de junio de 2020.**

**ANTECEDENTES.**

Procedente del Juzgado 17 Civil del Circuito de Medellín, por virtud de la apelación interpuesta por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el 13 de mayo de 2019, ha llegado a esta corporación el expediente contentivo de proceso verbal instaurado por María Natalia Valencia Arboleda en contra de Edificio Horizontes P.H.

**PRETENSIONES:**

Se declare la nulidad del acta de la Asamblea General Ordinaria de fecha 22 de marzo de 2018, en lo relacionado con la ratificación de la cuota ordinaria de administración del local 102 por la omisión de requisitos legales para la validez del acto, e igualmente la nulidad del acta y de la decisión tomada en la asamblea general extraordinaria de copropietarios realizada el 1º de abril de 2017, en relación con el aumento de la cuota ordinaria de administración del local 102.

**HECHOS:**

Que el 22 de marzo de 2018 se realizó la asamblea general ordinaria del Edificio Horizontes P.H., habiéndose incluido en la citación la aprobación de cuotas de administración distribuida por módulos de contribución, incluyendo en el orden del día la ratificación de lo que ya se había aprobado en asamblea del 1º de abril de 2017, en la cual se decidió aumentar la cuota ordinaria de administración de los locales comerciales del Edificio Horizontes P.H., incluido el 102, bajo unos supuestos módulos de contribución.

Que por E.P. 2631 del 15 de julio de 1996 de la Notaría 11 de Medellín, se creó la copropiedad Edificio Horizontes P.H., cuyo reglamento fue luego modificado por E.P. 3754 del 25 de septiembre de 1996 de la misma notaría, y posteriormente por E.P. 1.164 del 30 de julio de 2003 de la Notaría 6ª de Medellín. Edificio ubicado en la carrera 87 con calle 47 DD y del cual hace parte el local 102 con M.I. 001-694765, adquirido por la aquí demandante según E.P. 3699 del 27 de diciembre de 2016 de la Notaría 29 de Medellín.

Que desde el año 1996 el incremento de las expensas comunes para el referido local ha sido el I.P.C conforme lo establece el art. 42 del reglamento.

Que en Asamblea General Extraordinaria realizada el 1º de abril de 2017 se decidió por la mayoría de los copropietarios representada en un porcentaje de coeficientes de 71.2176 que se le incrementara al local 102 un porcentaje del 222.92% más, es decir, que ya realizado el aumento por el año 2017 a la suma de \$205.000, se le aumentara aquél porcentaje –equivalente a \$457.000–, para así quedar en la suma de \$662.000.

Que conforme al art. 21 de la E.P. de constitución del reglamento, la participación en las expensas comunes es en proporción a los coeficientes de copropiedad; y de acuerdo con el párrafo del mismo, los locales y el consultorio del primer piso no contribuyen a las expensas que se causen por concepto de mantenimiento y reparación de ascensores, escaleras, servicio de portería y otros conceptos determinados por la Junta de Administración de conformidad con el art. 20 del reglamento.

Que la última reforma al reglamento se realizó por E.P.1164 del 30 de julio de 2003 de la Notaría 6ª de Medellín, cuyo artículo 31 estableció que el coeficiente de copropiedad se calcula con base en el área privada construida y que ello determina el índice de participación con que cada propietario de bien privado debe contribuir a las expensas comunes mediante el pago de cuotas ordinaria y extraordinarias; y conforme al párrafo del art. 32 los locales y el consultorio del primer piso no

contribuyen a las expensas que se causen por mantenimiento y reparación de ascensores, escaleras, servicio de portería y otros conceptos definidos por el Consejo de Administración.

Que el coeficiente de copropiedad para el local 102 es del 3.1203% según el citado artículo 31, pero debe excluirse del pago de servicio de ascensor por ser un local exterior y ubicarse en el primer piso, e igualmente del pago de servicios de vigilancia conforme al art. 32.

Que en la Asamblea General Extraordinaria realizada el 1º de abril de 2017 se aprobó el presupuesto para ese año en la suma de \$9'114.000,00 mensuales, sin tener en cuenta el arrendamiento para la antena y los parqueaderos; y en la Asamblea General Ordinaria del 22 de marzo de 2018 se aprobó el presupuesto por ese año en la suma de \$9'485.000,00 mensuales.

Finalmente expresa que en la asamblea del 22 de marzo de 2018 se aludió a un supuesto error del despacho, refiriéndose a la demanda anterior presentada por la misma accionante contra el Edificio Horizontes P.H. impugnando la cuota ordinaria fijada en un 241.23% más, por medio de los presuntos módulos de contribución que se expusieron en la Asamblea General Extraordinaria del 1º de abril de 2017, proceso fallado en 1ª instancia el 5 de marzo de 2018 -estableciendo que la cuota ordinaria para el local 102 corresponde a la suma de \$284.384, incluido en ese valor el pago de ascensor, mantenimiento de escaleras y vigilancia-, y que a la presentación de esta nueva demanda se encuentra en apelación.

## **RÉPLICA**

La accionada se opuso a las pretensiones destacando que lo reclamado por la demandante fue ya resuelto por el Ad-Quem en fallo de 2ª instancia de fecha 5 de diciembre de 2018 que confirmó el de primera instancia emitido por el Juzgado 13 Civil del Cto., fallo que además anula el punto que ahora se discute relativo al cobro de administración por módulos de contribución, y que además lo hizo extensivo a todos los copropietarios.

Plantea como excepciones de méritos las que denomina: "Cosa Juzgada"; "Nulidad total" (art. 133-2º C.G.P.); y, "Temeridad y mala fe".

## **LA SENTENCIA**

En audiencia celebrada el 13 de mayo de 2019, el a-quo desechó las defensas propuestas, a la vez que declaró la nulidad absoluta de la determinación adoptada por la Asamblea de Copropietarios contenida en acta del 22 de marzo de 2018, en punto específico de la ratificación del cobro de cuotas de administración distribuidas por módulos de contribución. Finalmente condenó en costas a la demandada.

Para decidir de tal manera, tras verificar el cumplimiento de los presupuestos procesales y traer a colación la normatividad pertinente sobre regulación del régimen de propiedad horizontal, particularmente en torno a la convocatoria para las asambleas (art. 47 L. 675/01), y art. 3º de la misma ley, sobre módulos de contribución, expresó que los propietarios de bienes privados pueden impugnar las decisiones cuando no se ajustan a los requisitos legales y/o al reglamento de propiedad horizontal, adujo el señor juez, básicamente, que la decisión aquí impugnada se adoptó en la Asamblea ordinaria del 22 de marzo de 2018, en cuanto al incremento de la cuota de administración del local 102 del Edificio Horizontes. Señala la demandante que con la implementación de los módulos de contribución se impone a los propietarios de los locales asumir el 16% del presupuesto de funcionamiento del edificio, lo cual no está previsto ni en la ley ni en el reglamento.

Rememoró el señor Juez que la demandante se queja de que lo decidido no se ajusta a los arts. 31 y 32 del reglamento, relativos a reforma del mismo. Dice también que el art. 22 del reglamento anterior (equivalente a los arts. 31 y 32 del actual) hace referencia a la participación en las expensas comunes, en proporción a los coeficientes de copropiedad determinados en el art. 21 del reglamento. Y en el párrafo 1º de ese art. 22 se establece que ninguno de los copropietarios podrá exonerarse de contribuir alegando que no usa los bienes, áreas y servicios comunes. Pero también se indica allí que los locales y el consultorio del primer piso no contribuyen a las expensas que se causen por mantenimiento y reparación de ascensores, escaleras y servicios de portería, conforme al art. 20. Y en el art. 20 de ese reglamento se dice que para una distribución equitativa en relación con el pago de las expensas para reparación, mantenimiento y reposición de bienes comunes se establecen dos tablas de coeficientes: Nro. 1: relativa distribución de gastos de administración bienes comunes adscritos a todo el edificio y pago de la póliza de incendio; Nro. 2 para hacer la distribución de los gastos de administración, reparación y reposición de bienes comunes adscritos a los apartamentos y parqueaderos. La clasificación específica de cuales gastos entran a formar parte de la tabla 1 y cuales a la 2, corresponde a la Junta de Administración. Y esto es lo que ha determinado la controversia con la decisión de la asamblea.

En la reforma hecha por E.P. 1164 del 30 de Julio de 2003, art. 31, se determina que el coeficiente de propiedad se establecerá con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con la relación al área total privada del edificio. Y estos determinaran la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio; el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios; el índice de participación con que cada uno ha de contribuir a las expensas comunes del edificio mediante cuotas ordinarias o extraordinarias. Y el art. 32 se refiere a coeficiente de participación, para una equitativa distribución de las expensas se establecen: Modulo numero 1: determina el factor de participación en la copropiedad y la distribución de los gastos de funcionamiento, mantenimiento de bienes comunes y administración de todo el edificio, lo mismo que a los seguros obligatorios de la copropiedad; y el módulo Nro. 2 aplicable a los gastos de administración, reparación, mantenimiento de los bienes comunes que corresponde a los apartamentos y parqueaderos. La clasificación específica de los gastos de cada módulo corresponde al consejo de administración.

Dijo luego que en el acta 42 de asamblea general ordinaria, del 22 de marzo de 2018, en el punto 13 se somete a votación de la asamblea la ratificación del cobro de cuotas de administración distribuidas por módulos de contribución. En este punto resaltó que por sentencia del 5 de marzo de 2018 de juzgado 13 Civil del Circuito, confirmada por tribunal en diciembre 5 de 2018, se declaró la nulidad de la decisión de la asamblea del 1º de abril de 2017, de liquidar las cuotas de administración con base en módulos de contribución, específicamente en cuanto al local 102 de propiedad de María Natalia Valencia Arboleda, pero que el tribunal hizo extensiva a todos los copropietarios, por cuanto esta desbordó el tema de consideración para el que fue convocada como asamblea extraordinaria.

Expresó luego que en el interrogatorio de partes y en la declaración de Mario Gonzales, este, propietario de unidad privada en dicha copropiedad y miembro del Consejo de Administración, se puso de manifiesto que efectivamente se llevó a la asamblea general ordinaria del 22 de marzo de 2018 la propuesta de ratificar el cobro de cuotas de administración liquidadas sobre la base de la contribución por módulos, tal y como había sido propuesta antes en la asamblea extraordinaria del 1º de abril de 2017.

Lo anterior, no obstante que ya se tenía conocimiento del fallo del juzgado 13 Civil del Circuito, que había declarado la nulidad de tal decisión, y que para esa propuesta de ratificación que se llevó a la asamblea del 22 de marzo de 2018 no se había hecho ninguna modificación o ajuste en procura de acomodarla al acatamiento de la sentencia de declaratoria de nulidad.

Proceder a una ratificación, dijo, es reiterar una cosa, de manera que el sentido de la ratificación pedida a la asamblea general ordinaria del 22 de marzo de 2018, no puede ser otro que el de obtener nuevamente la manifestación de voluntad de la asamblea de cobrar cuotas de administración tasadas con base en módulos de contribución, lo cual resulta abiertamente improcedente al haberse proferido sentencia en la que se enjuicia ese aspecto de controversia con la determinación de la asamblea, según la demanda que ya había planteado María Natalia Valencia Arboleda, quien igualmente ahora demanda, y que concreta su interés en la causa, en que al haber sido ratificada por la asamblea la determinación del cobro de cuotas de administración tasada con base en módulos de contribución, se convierte en deber de la junta de administración ejecutar esa decisión de la asamblea, y que solo es competencia de la misma asamblea modificar esa determinación, de la cual ella se duele.

Dice el juez que no obstante que en su interrogatorio la administradora de la copropiedad expuso que se concretó el acuerdo con los propietarios de locales en el sentido de retrotraer el cobro de las cuotas de administración en términos y condiciones a periodo anterior al que se tuvo en cuenta la tasación de la cuota por módulos de contribución, y que en general ese acuerdo se ha extendido a todos los copropietarios afectados por incremento del valor de la cuota de administración, lo cierto es que la ratificación en las condiciones que fue planteada a la asamblea del 22 de marzo de 2018, en esos términos mantiene la trasgresión de la ley 675/01 y del reglamento de propiedad horizontal, y esos motivos son los mismos que fueron determinantes para la declaratoria de nulidad en doble instancia de la sentencia ya proferida por la jurisdicción.

Es inaceptable que la asamblea de la propiedad horizontal pueda hacer caso omiso de esa sentencia, reviviendo y manteniendo una decisión que fue fulminada con nulidad por violar la Ley 675/01 y el reglamento de propiedad horizontal. El principio de seguridad jurídica y de sumisión a la ley prohíbe a toda autoridad reproducir por ejemplo la norma declarada nula o inexecutable, lo cual se entiende aquí como prohibición a la asamblea de reproducir, sin hacer los ajustes necesarios, la misma determinación que fue declarada nula por la jurisdicción.

Anotó que la Corte Constitucional ha señalado que la propiedad horizontal está concebida como un régimen especial del derecho de dominio en el que los propietarios tiene señalados sus derechos y obligaciones en la misma ley; y que los órganos de administración y decisión de la copropiedad, por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los copropietarios, y moradores o residentes, por eso están obligados a seguir los

procedimientos previstos por el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, inobservarlos lleva a las sanciones que prevé el ordenamiento.

A solicitud de la parte actora aclaró el juzgador a-quo los efectos y alcances de la nulidad, advirtiéndole que es absoluta, que tiene efectos erga omnes a todos los copropietarios.

## **APELACIÓN**

Apeló el señor apoderado de la parte **demandada** concretando su inconformidad en los siguientes puntos:

Que no tuvo en cuenta el despacho que cuando se ratifica la cuota de administración distribuida por módulos de contribución, aunque ya se conocía la sentencia de 1ª instancia emitida por el Juzgado 13 Civil del Circuito, la cual había sido apelada, recurso que estaba pendiente de resolver en el Tribunal Superior de Medellín, quien el 5 de diciembre de 2018 confirmó aquella, pero ampliando los efectos de la nulidad a todos los copropietarios, lo que se acató por la copropiedad haciéndole saber a cada uno que se recalcularía la cuota por los años 2017 y 2018.

Anota que el auto de cúmplase lo dispuesto por el Superior es del 13 de enero de 2019, por lo que apenas allí se da la ejecutoria de la sentencia, por lo que es errado decir que el fallo de primera instancia no se acató y que eso es motivo para anular la ratificación, amen que conlleva que el despacho haya actuado sobre sentencia ejecutoriada, lo que como se advirtió en las excepciones, constituye causal de nulidad insanable conforme al art. 133-2 del C.G.P.

Significa lo anterior, que para la fecha en que se emitió la sentencia que ahora se apela, ya la anterior constituía cosa juzgada, por lo que no debió haberse proferido otra, de la cual reprocha que le haya impuesto una carga económica innecesaria por unas costas que no debieron causarse porque bien pudo el despacho haber terminado este proceso con sentencia anticipada conforme al art. 278-3 C.G.P. *“Por esto solicito al Honorable tribunal sea revocada esta sentencia en todas y cada una de sus partes, se libere al Edificio Horizontes de las costas impuestas por el juez de primera instancia y en su defecto se condene a la parte demandante, pues conocía del fallo de segunda instancia, era la misma persona que había demandado, y pese a ello permitió continuar con ese proceso buscando una nueva declaración de certeza, aún a sabiendas que el Edificio ya había acatado en todo la nulidad decretada por el Tribunal Superior...”*

## PROBLEMA JURÍDICO

Acorde con lo decidido y argumentado por el a-quo y el reproche concreto elevado por el apelante, en los siguientes términos estima la Sala, puede plantearse el problema jurídico que debe abordar en esta ocasión:

¿Ha debido el juez abstenerse de emitir decisión de fondo por encontrarse, para la fecha del fallo, ya en firme la decisión adoptada por el Juzgado 13 Civil del Circuito en el proceso promovido por la aquí demandante contra la misma demandada impugnando la decisión adoptada por la última en la Asamblea Extraordinaria de Propietarios realizada el 1º de abril de 2017?

### Anotación Preliminar

Cabe recordar *prima facie* que en razón de las modificaciones introducidas por el C.G.P., el recurso de apelación se rige ahora por un sistema de pretensión impugnativa, que por lo mismo impone restricciones al superior en el sentido de que este puede ocuparse solo de los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deba adoptar de oficio (art. 328 C.G.P.).

Pues bien, aspira el recurrente a que se le exonere de las costas que le fueron impuestas por el a-quo, quien, en su criterio, ha debido abstenerse de proferir decisión de fondo y de imponer costas a la demandada, por encontrarse acreditado que ya había atendido lo finalmente resuelto por el Tribunal Superior de Medellín al confirmar y extender a todos los copropietarios la nulidad declarada en primera instancia por el Juzgado 13 Civil del Circuito con respecto a la decisión adoptada en la asamblea extraordinaria de copropietarios celebrada el 1º de abril de 2017 en punto al cobro de cuotas de administración con base en módulos de contribución, impugnación que fuera planteada por la misma demandante en contra de la copropiedad.

## CONSIDERACIONES

### 1. De la cosa juzgada

El artículo 303 del Código General del Proceso, es del siguiente tenor literal, en lo pertinente: “(L)a sentencia ejecutoriada proferida en proceso contencioso tiene fuerza de cosa juzgada siempre que el nuevo proceso verse sobre el mismo objeto, se funde en la misma causa que el anterior y entre ambos procesos haya identidad jurídica de partes.”



Se entiende que hay identidad jurídica de partes cuando las del segundo proceso son sucesores por causa de muerte de las que figuraron en el primero o causahabientes suyos por acto entre vivos celebrado con posterioridad al registro de la demanda si se trata de derechos sujetos a registro, y al secuestro en los demás casos.

La cosa juzgada, de acuerdo al precepto en cita exige identidad jurídica de partes, de objeto y de causa, lo que al decir de Calamandrei, responde a estos interrogantes: ¿quiénes son los litigantes?, ¿sobre qué litigan? y ¿por qué litigan?

Lo anterior empero no significa que la identidad subjetiva reclame la misma posición dentro de las relaciones procesales que se confrontan, ni la identidad objetiva implica que las acciones ejercidas sean de igual naturaleza, pues en verdad no riñe con el instituto en comento que quien ostenta la calidad de demandante en el segundo proceso haya sido demandado en el primero o viceversa, ni que la pretensión enarbolada en el segundo proceso sea de naturaleza ordinaria al paso que la que dio lugar al anterior hubiese sido de naturaleza ejecutiva o viceversa. El límite objetivo de la figura reseñada, básicamente consiste en que *"no le es permitido al juez, en proceso futuro, desconocer o disminuir de cualquier manera el bien jurídico disputado en juicio precedente y reconocido en la sentencia proferida en este"*.<sup>1</sup>

## 2- El caso concreto

Para el caso concreto, se tiene que, en el proceso declarativo, promovido por la aquí demandante contra el Edificio Horizontes P.H., impugnando la decisión adoptada en asamblea extraordinaria de copropietarios celebrada el 1º de abril de 2017 en cuanto implementó el cobro de cuotas de administración con base en módulos de participación, se profirió sentencia de 1ª instancia el 5 de marzo de 2018, declarando la nulidad de aquella en lo referente al local 102, de propiedad de la demandante, decisión que fue confirmada por esta misma Sala del tribunal, mediante sentencia del 5 de diciembre de 2018, que además extendió la declaratoria de nulidad a todos los copropietarios, la cual se encuentra debidamente ejecutoriada.

Sin embargo, y aunque es indiscutible que entre este y aquél proceso se advierte identidad jurídica de partes, es lo cierto que las otras dos exigencias para que se configure la cosa juzgada no se satisfacen si se repara que, aunque el objeto de la pretensión - entendido como lo que se le pide al juez- también en la demanda

---

<sup>1</sup> Murcia Ballen, Humberto. *"Recurso De Revisión Civil"*, tercera edición, pág. 135.

incoadora de este proceso, comprendía la declaratoria de nulidad ya formulada en el proceso anterior (la adoptada en asamblea extraordinaria del 1º de abril de 2017), el juez en la sentencia, adecuadamente se abstuvo de hacer pronunciamiento alguno al respecto, ocupándose solo de la decisión tomada en la asamblea ordinaria del 22 de marzo de 2018. De modo que, finalmente, los objetos juzgados en una y otra sentencia son distintos, pues al paso que en este se anuló la decisión adoptada en asamblea general ordinaria de copropietarios del Edificio Horizontes P.H. celebrada el 22 de marzo de 2018, en el sentido de ratificar el cobro de cuotas de administración con base en módulos de contribución, en el ya decidido por sentencia ejecutoriada, se anuló una decisión en el mismo sentido adoptada en asamblea extraordinaria de fecha 1º de abril de 2017. Y, como distinto fue el objeto de una y otra pretensión, sus fundamentos fácticos (causa), no pudieron ser idénticos y de hecho no lo fueron.

De lo visto se sigue que no asiste razón al apelante en tanto sostiene que la ejecutoria de la sentencia emitida el 5 de marzo de 2018 por el Juzgado 13 Civil del Circuito era obstáculo para que el juez 17 Civil del Circuito decidiera sobre el fondo de la cuestión planteada en este caso.

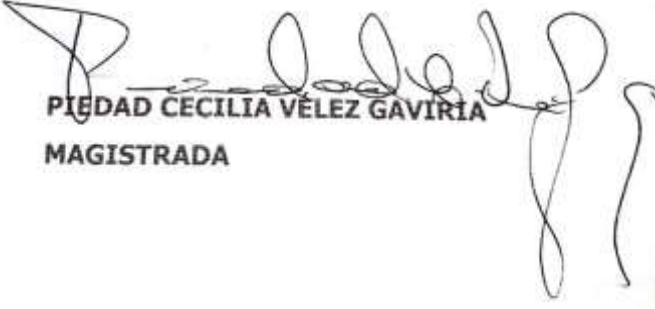
Por la misma razón tampoco es de recibo el argumento de que se haya configurado una supuesta nulidad de tipo procesal, por actuar el juez contra providencia ejecutoriada del superior o revivir un proceso legalmente concluido, pues conforme se vio, las pretensiones fueron distintas.

Finalmente en cuanto a la condena en costas, baste advertir que conforme al artículo 365-1º del C.G.P., ello se impone como consecuencia de ser vencido en el proceso, o fracasar el recurso de apelación interpuesto. De suerte que tampoco podrá modificarse este punto de la sentencia apelada.

Por lo expuesto, la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **CONFIRMA** la sentencia de fecha y procedencia indicadas.

Sin costas en esta instancia por no haberse causado dada la naturaleza anticipada de esta sentencia.

**NOTIFIQUESE**



PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA  
MAGISTRADA

**JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO.**

**Magistrado.**

**JULIAN VALENCIA CASTAÑO.**

**Magistrado.**

Viene con firma escaneada del Radicado Único Nacional 05 001 3103 017 2018 00242 01, según autorización contenida en el artículo 11 del decreto 491 de 2020.