

“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).

En efecto, desde el decreto 1286 de 1948, dictado por el gobierno de entonces para hacer frente a los acontecimientos del 9 de abril de ese año que dejaron semidestruida a la Capital, y subsecuentemente, con la adopción de la ley 182 de 1948, que recogió tal decreto, así como con los decretos reglamentarios, 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<sup>1</sup>, 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<sup>2</sup>” 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”.

---

<sup>1</sup> El artículo 3º disponía que “la propiedad horizontal una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular o exclusivo individualmente considerados. Esta persona, que no tendrá ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el mismo”.

<sup>2</sup> El artículo 22 de esta ley expresa: “el administrador de una comunidad, nombrado con arreglo a las disposiciones anteriores, tiene la personería de ella”.

La representación de la copropiedad en el régimen de Ley 182 presentaba obstáculos referidos a la asunción de obligaciones por parte de los condóminos por conducto del administrador, pero no ofrecía mayores dificultades si este realizaba actos de defensa e interés de la comunidad de copropietarios, pues ello estaba decantado:

“En el estado de comunidad, que es concurrencia de derechos autónomos vinculados a la misma cosa, cuanto a ella concierne interesa directa y personalmente a todos y cada uno de los indivisarios, de modo que cualquiera de estos, en defensa de su propio derecho, puede por sí solo demandar para la comunidad todo lo que a esta corresponde... De todo lo cual resulta que, cuando llegara a proferirse sentencia en favor de la comunidad, el proveído ha de entenderse otorgado en beneficio de todos los partícipes que la integran...” (SC del 22 nov 1965, G.J. cxiii y cxiv, pág. 180)

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. Precisamente, este es el asunto que pone de presente el casacionista. 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 323, 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<sup>4</sup> 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 solo de legitimación en la causa por activa y pasiva sino, dado el caso, de interés para actuar.

Sobre el particular, bien vale que la Corte aclare estos conceptos, conforme a precedentes suyos:

En reciente sentencia la Corte trató a espasio el asunto, indicando que el interés para obrar “reclama que “el demandante tenga un interés subjetivo o particular, concreto y actual en las peticiones que formula en la demanda, esto es, en la pretensión incoada, y que el demandado tenga uno igual en contradecir esa pretensión”, y aunque es diferente de la legitimación en la causa, es el complemento” de esta “porque se puede ser el titular del interés [o tener legitimación en la causa, agrega la Corte ahora] en litigio y no tener interés serio y actual en que se defina la existencia o inexistencia del derecho u obligación, como ocurriría v. gr. Cuando se trata de una simple expectativa futura y sin efectos jurídicos”<sup>5</sup>. (SC2837-2018 de 25 jul 2018, rad. N° 05001 31 03 013 2001 00115 01).

En definitiva, los asuntos como los que se abrazan el caso sub examine -y, en general, aquellos relacionados con el mantenimiento, conservación y defensa de las zonas comunes, tales como vías internas, salones comunales, piscinas y demás instalaciones deportivas, etc.-, bien pueden reconocerse como actos de administración. Así las cosas, estos asuntos mal podrían calificarse como actos de dominio, reservados -estos sí- al dominus del bien”. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia: SC-563 del 1 de marzo de 2021, Referencia: Rad. 11001-31-03-016-2012-00639-01).

---

<sup>3</sup> Artículo 32. Objeto de la persona jurídica. 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.

<sup>4</sup> Viene al caso recordar este precedente constitucional: “la interpretación aceptada por el juez promueve y hace efectivo el acceso a la justicia por parte de los ciudadanos al posibilitar que problemas de índole formal, como la exigencia de individualización de los copropietarios, puedan obviarse con la prueba de la representación judicial de la comunidad en cabeza del administrador. El criterio judicial cuestionado permite que una vez constatada la legalidad del nombramiento del representante legal de la comunidad y establecidas sus funciones en el reglamento, pueda este válidamente proceder a entablar acciones judiciales y extrajudiciales en defensa de los intereses de la comunidad. La importancia de ello se evidencia en el caso de los grandes bloques de vivienda constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal, en los cuales el requisito de la individualización de los comuneros puede convertirse en un obstáculo insuperable para el acceso a la justicia. En la hipótesis de que existan diferentes posibilidades de interpretación de un texto legal lo conducente es adoptar aquella que sea más favorable al ejercicio efectivo de los derechos fundamentales y, en particular, del derecho de acceso a la justicia. (T-345-96)

<sup>5</sup> Ibídem, pág. 440.