



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL - FAMILIA

Medellín, seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023).

Sentencia de 2ª instancia	No. 19
Demandante	Fondo de Empleados Clínica SOMA-FOEMSOMA-
Demandado	Urbanización Hacienda Valle Real P.H
Proceso	Impugnación de Actas de Asamblea
Radicado No.	05042 3189 001 2018 00136 02
Magistrado	Dr. Darío Ignacio Estrada Sanín
Procedencia	Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia.
Decisión	El derecho a la prueba incluye no solamente la certidumbre de que, habiendo sido decretada, se practique, sino también de que se evalúe y que tenga incidencia lógica y jurídica, proporcional a su importancia dentro del conjunto probatorio en la decisión que el ente competente adopte; propósitos y garantías inobservadas en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 dada por el Consejo de Administración al resolver la controversia planteada rehuyendo al análisis de las probanzas adjuntadas al trámite por la entidad allí enjuiciada, razón por la que se CONFIRMA la sentencia enrostrada.

Sentencia discutida y aprobada por acta No. 314

Se procede a resolver la apelación interpuesta por la parte demandada en contra de la sentencia proferida el 28 de octubre de 2020 por el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia, dentro del proceso verbal de impugnación de actas de asamblea cursado en dicho despacho a solicitud del Fondo de Empleados de la Clínica SOMA – FOEMSOMA- contra la Urbanización Hacienda Valle Real P.H.

I. ANTEDECENTES

1.1. Elementos fácticos

El Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-, en desarrollo de su objeto social, es propietaria de la Casa Nro. 106 perteneciente a la Etapa Nro. 2 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H ubicada en el municipio de Santa Fe de Antioquia desde el 5 de agosto de 2015 por compra que le hiciese a la sociedad Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A, sin embargo, aquella sociedad no ha culminado los trámites de escrituración a pesar de haber recibido el precio pactado en el contrato de promesa de compraventa, circunstancia que ha impedido el correspondiente registro la referida enajenación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia.

La Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H es destinada única y exclusivamente para el uso y goce de los mismos asociados al Fondo y sus grupos familiares, por lo que la junta directiva del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- estimó que todos los asociados que utilizaran el inmueble deberían pagar una contribución económica al Fondo con el propósito de cubrir el leasing habitacional por el cual se adquirió la propiedad, el pago de mantenimiento, servicios públicos, dotación y aseo de la locación.

Desde el año 2017, la Urbanización Hacienda Valle Real P.H ha venido haciendo seguimiento a la dinámica de ocupación de la Casa Nro. 106 en tanto la misma es ocupada todos los fines de semana por distintas personas, esto es, por los mismos afiliados al Fondo y sus familias, por lo que en diversas comunicaciones dirigidas a la administración de la propiedad horizontal se ha aclarado que dicho inmueble pertenece a los 650 asociados en virtud de su afiliación y que, en razón de ello, están facultados para habitarlo.

En ese estado de cosas, la administradora de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H en comunicación del 21 de julio de 2017 aseguró que la Casa Nro. 106 estaba siendo alquilada a terceras personas ajenas al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- en tanto *“(...) así lo detallan los censos con firma y cédula sin aclarar o señalara que son propietarios, y más bien, proceden a diligenciar el formato de visitantes en alquiler”*.

Sin embargo, aduce la entidad demandante, ello obedece a que la administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H diseñó un formato de ingreso a visitantes que corresponde a una “*proforma*” que contiene como caracterización de los visitantes las siguientes opciones “*i) alquiler, ii) préstamo o comodato, iii) visita al inmueble con presencia del propietario y iv) otro, cual*”, siendo que al momento de su ingreso, los afiliados al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- optan por diligenciar el campo denominado “*alquiler*”, como quiera que para utilizar la Casa Nro. 106 deben asumir, como se anotó, una contribución económica para la utilización de la misma y al no existir más opciones en el referido formato eligen la que consideran se ajusta y adapta a la circunstancia particular.

Con todo, el 24 de julio de 2018, el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H citó a descargos al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- en donde se puso en conocimiento del representante legal de la entidad accionante una serie de formularios de ingreso de visitantes a la Casa Nro. 106 marcados con la opción “*alquiler*”, recriminándosele la presunta conducta por afectación a vivienda turística por estar aparentemente alquilando el inmueble a terceros por lapsos inferiores a 30 días. Motivo por el cual, y a fin de corroborar las acusaciones efectuadas, la Urbanización Hacienda Valle Real P.H solicitó el listado de los asociados al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-.

Así, el 31 de julio de 2018, fue anexado al correo electrónico de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H la información requerida además del cronograma de utilización de la Casa Nro. 106 en lo restaba del año y los soportes contables del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- en donde se evidenciaba la destinación económica de las contribuciones percibidas.

Con ese escenario, el 10 de septiembre de 2018 el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- fue notificado de lo resuelto en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 respecto de la presunta afectación a vivienda turística de la Casa Nro. 106 en donde el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H, dispuso por unanimidad:

*“(…) **a)** Imponer conforme al numeral 2 del artículo 59 de la Ley 675 de 2001 y conforme el artículo 98 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, es decir, continuar ejecutando la conducta de alquiler de vivienda turística por valor de 2 cuotas de administración correspondientes al inmueble 106, esto es, la suma de \$1´098.212.*

***b)** De volverse a ejecutar la conducta de afectación a vivienda turística para el inmueble o casa 106, se impone adicionalmente la sanción de restricción al uso y goce de bienes de uso común de carácter no esencial como zonas de recreación, deporte y salones comunales, esto, conforme al artículo 98 numeral 3 del Reglamento de Propiedad Horizontal y al artículo 100 ibídem.*

***c)** Se ordena a la Administración la notificación por escrito al propietario del inmueble respecto a la sanción impuesta donde se le debe conceder el recurso de reposición conforme lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, esto es, dentro de los 8 días siguientes a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción, el cual debe ser enviado o radicado ante el Consejo de Administración.*

***d)** Se le ordena a la Administración que en el mismo comunicado o notificación de sanción al propietario del inmueble 106, se le solicite de manera detallada los nombres de los usuarios autorizados para usar el inmueble consistente en los asociados al fondo FOEMSOMA, esto, con el fin de registrarlos en la base de datos por parte de la Administración y la empresa de vigilancia, conforme al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, y así mismo, entreguen a la administración el cronograma de derechos de uso del inmueble por asociado para efectos de autorizar ingresos.*

***e)** Se ordena a la Administración el reporte ante el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo o ante el ente municipal delegado para tal fin en el Municipio de Santa Fe de Antioquia conforme a la Ley 1558 de 2012 que el inmueble o casa 106 adscrita a la Urbanización Hacienda Valle Real P.H ha*

sido objeto de alquiler turístico con el fin de que adelante las investigaciones y/o acciones pertinentes”.

Dichas sanciones, en consideración de la entidad demandante, suponen una abierta ligereza en tanto tuvieron lugar sin que fuera debidamente valorada la información suministrada al correo electrónico del Consejo de Administración, fundando su decisión en lo consignado en los formularios de ingresos de visitantes a la Casa Nro. 106 al aducir que:

“(…) independiente del fin con el cual se recauda el dinero de los usuarios de la casa, el artículo 1 del Decreto 2590 de 2009 por el cual se reglamentan las Leyes 300 de 1996 y 1101 de 2006 que regulan las prácticas en servicios turísticos a nivel nacional, establece de manera taxativa que se entiende prestador de servicios de vivienda turística, todo aquel que se entregue la tenencia de un bien inmueble para uso y goce a una o más personas a título oneroso por lapsos inferiores a 30 días calendario.

Al respecto, manifiesta la Consejera Gloria Restrepo que uno de sus allegados de profesión médica, no es asociado a FOEMSOMA y que precisamente le ha manifestado haber alquilado o haber pagado un alquiler para disfrutar la casa 106 con su familia, que, en ese sentido, considera la consejera que la casa no está siendo usada exclusivamente por los asociados del fondo como lo expresa la representante legal”.

Estando dentro de la oportunidad prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- formuló recurso de reposición en contra de lo resuelto en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018, sin embargo, mediante Acta Nro. 45 del 1° de octubre de 2018, no se repuso lo actuado.

Destacaron que en el Acta Nro. 45 del 1° de octubre de 2018, la administradora de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H reconoció su falta de diligencia al no haber aportado al Consejo de Administración los archivos adjuntos que se anexaron en el correo electrónico del 31 de julio de 2018 por el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-, al señalar que:

“(…) Para el día 31 de julio de 2018 se recibió correo electrónico de parte de la representante legal suplente de la entidad FOEMSOMA cuyo texto se adjuntó al acto de consejo #43 de julio 30 de 2018 y se notificó del mismo a los señores consejeros en agosto 3 de 2018, fecha en la cual se continuó la diligencia para la toma de la decisión.

Que al darle lectura a dicho correo electrónico enviado por la representante legal de la entidad citada, el día 31 de julio de 2018, la administración no leyó ni visualizó los anexos que venían adjunto a dichos correos, toda vez que los archivos estaban en la parte última del correo dos hojas adelante, pues dicha respuesta se adjuntó en un reenviado de correos entre la Administración y la entidad citada. Motivo por el cual, al no ver u observar los archivos adjuntos que enviara la entidad no los entregó al consejo de administración para que efectuara la respectiva valoración probatoria para el caso”.

Sin embargo, y al margen de la pretermisión probatoria develada, el Consejo de Administración continuó centrando su atención, de forma exclusiva, en lo tocante con las contribuciones económicas que llevan a cabo los asociados del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- por considerar que se incurre en prestación de servicios turísticos, dejando de lado que la entidad se compone de 630 afiliados que son propietarios inmatriculados de la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H.

En virtud de lo expuesto, el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- solicitó que se deje sin efectos las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 en lo concerniente a sus literales a), b), c). d) y e), o subsidiariamente, se deje sin efectos la decisión contenida en el Acta Nro. 45 del 1° de octubre de 2018 por el cual no se repuso lo resuelto en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018.

1.2 Trámite y oposición.

Mediante auto del 12 de diciembre de 2018, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia admitió la demanda ordenando imprimirle el procedimiento previsto en el artículo 382 del Código General del Proceso.

Notificada la Urbanización Hacienda Valle Real P.H, a través de apoderado judicial, contestó la demanda precisando que el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- no es la titular del dominio de la Casa Nro. 106 en tanto no se han ultimado los trámites de escrituración y registro para lo propio como bien se afirma en el escrito de la demanda.

Señaló que si bien es cierto que la Casa Nro. 106 se adquirió con el objeto de que *“(...) los asociados y su grupo familiar disfruten de este lugar”* conforme se lee en el acta de la Junta Directiva de Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-, también es cierto que se obtuvo para *“(...) fortalecer patrimonialmente al fondo de empleados”*.

Al respecto, adujo que mediante las actas 111, 115 y 120 de la Junta Directiva del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- se decidió que:

“(...) Luego de poner en consideración el costo asumido por el asociado para la utilización de la casa se ha estipulado que el valor en semana de lunes a viernes será de \$300.000 y fines de semana de \$350.000 (...) el máximo de personas autorizadas para ingresar será de 12 adultos y se podrá incluir 2 personas adicionales siempre y cuando sean menores de 3 años, se establecerá una tarifa para temporadas altas (vacaciones de junio, octubre, diciembre y semana santa). Dichos dineros serán destinados para asumir los costos de administración, pago de leasing Bancolombia”. (Acta 111)

“Se modificará el costo asumido por los asociados para la utilización de la casa 106 H.V.R en semana, quedando una cuota de \$120.000 para dos personas y la persona adicional \$30.000”. (Acta 115)

“Luego de socializar la tarifa actual que los asociados asumen para la utilización de la casa 106 H.V.R, se estipula que el nuevo valor en semana de lunes a viernes será de \$320.000 y fines de semana de \$370.000 para un

máximo de 12 personas. Dichos dineros serán destinados para asumir los costos de administración, pago de leasing Bancolombia". (Acta 120).

Estipulaciones que dan cuenta de que la adquisición de la Casa Nro. 106 se hace con los recursos que resultan de la explotación onerosa del inmueble, por lo que la denominada “*contribución económica*” no es más que una prestación que se le paga al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- por la utilización del inmueble por días, ajustándose a lo previsto en el artículo 1973 del Código Civil y que conceptualiza el contrato de arrendamiento.

Explicó que el listado de los asociados enviado por correo electrónico no fue la causa determinante para la imposición de la sanción sino el cobro ilegal de “*contribuciones*” a los asociados y del precio por el arriendo a los no afiliados que es lo que tipifica la conducta de arriendo de vivienda turística, esto es, la entrega del inmueble para el uso y goce a título oneroso. Reseñó que las pruebas se valoraron en su conjunto para crear la convicción en el Consejo de Administración de la comisión de la falta sancionable sin que se hubiese pasado por alto cualquier otro elemento probatorio, razones por las que se opuso a las pretensiones de la demanda sin proponer medios exceptivos.

1.3. La sentencia del a quo.

Mediante sentencia del 28 de octubre de 2020 el Juzgado Promiscuo del Circuito de Santa Fe de Antioquia resolvió dejar sin efectos las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 en lo concerniente a sus literales a), b), c). d) y e), o subsidiariamente, así como la decisión contenida en el Acta Nro. 45 del 1° de octubre de 2018 por el cual no se repuso lo resuelto en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018.

Consideró el juzgador de instancia que conforme lo previsto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, la impugnación de actas puede ser demandada por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de los bienes privados. De allí, que surja la discusión sobre la legitimación en la causa por activa del Fondo de

Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- en tanto estuvo acreditado que la entidad demandante no es la propietaria inscrita de la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H.

Con ese escenario, señaló que la sentencia C-318 de 2002 proferida por la Corte Constitucional dispuso que *“(...) quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de sus representantes y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho”*. Además, indicó que el tratadista Hernán Fabio López Blanco da por sentado en su obra que *“(...) el artículo 382 del Código General del Proceso se refiere solo a conflictos entre socios, miembros, asociados de personas jurídicas de derecho privado en virtud de los cuales uno de éstos busca que alguna determinación de la asamblea de socios o de la junta directiva que le afecta no tenga efectos. Pero cuándo se trata de impugnar decisiones que afectan a terceros, dicha disposición no es aplicable en lo que a caducidad concierne, así sea también el proceso verbal el que deba ser adelantado”*, concluyendo entonces que el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- aun siendo un tercero al no ostentar la titularidad de la Casa Nro. 106, conserva la facultad de impugnar las actas sin que sea aplicable el término de caducidad previsto en el artículo 382 del Código General del Proceso.

Al respecto, señaló que las resoluciones sancionatorias que tuvo a cargo la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 tuvieron al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- como titulares del inmueble denominado Casa Nro. 106 y no hizo reparos en su calidad de tercero ocupante, sin que además se dispusiera en momento alguno de la vinculación de Leasing Bancolombia S.A. o de la sociedad Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A,

motivo por el que consideró que lo dispuesto en los literales c) y d) del acto sancionatorio no se han cumplido ni resultan exigibles para su cobro en contra del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- pues las órdenes allí impartidas recaen sobre la propietaria de la Casa Nro. 106 y de ninguna forma se extiende a otros sujetos.

En razón de ello, coligió que la entidad accionante jamás tuvo la posibilidad de defenderse como un tercero ocupante frente a las sanciones impuestas puesto que la notificación de lo propio y el término para recurrir, según se lee, había de hacerse y contaba en contra de la propietaria de la Casa Nro. 106 y no al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-, por lo que advirtió que los defectos reseñados dan cuenta de un procedimiento alejado a la realidad y desprovisto de un debido proceso al seguirse una actuación sancionatoria sin el análisis de la calidad del sujeto sancionable y su relación con el inmueble objeto de la controversia.

Con todo, y verificada la legitimación del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- al margen de su no integración como tercera ocupante, encontró acreditado el juzgador de instancia que la entidad accionante adunó, en oportunidad, el listado de asociados al Fondo, sus cronogramas de ingresos y visitas e información adicional.

Así, precisó que el desacuerdo a desatar radica en la “*contribución económica*” que realizan los asociados del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- al momento de visitar la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H., en tanto a juicio de los demandados, aquella hace que se enmarque en una convención arrendaticia de tipo turístico sin que interese la destinación posterior del dinero percibido, siendo que su mero recibimiento se constituye como contravención legal, sin embargo, a juicio del *a quo*, la naturaleza jurídica del fondo de empleados se compone de particulares sistemas de autosostenimiento que implican la mayor de las veces la consecución de haber patrimonial conforme se extrae de los estatutos del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-, razón por la que habiéndose adquirido el inmueble para el disfrute de sus afiliados no le es dable a

la administración de la propiedad horizontal limitar las formas de disfrute y uso de la Casa Nro. 106 y mucho menos cuando está acreditado que la denominada “*contribución económica*” representa una manera de organización logística y económica entre asociados para el oportuno mantenimiento y pago del inmueble.

Relató que no es de poca monta que estuviese acreditado que la Casa Nro. 106 era utilizada por asociados y su grupo familiar, pues ello denota que no se trata de un contrato de alquiler de vivienda turística a terceros, por el contrario, es fiel muestra de su uso conforme a la naturaleza del fondo de empleados y la destinación de su patrimonio como principios esenciales del desarrollo fundacional y cooperativo.

1.4 Impugnación y trámite en segunda instancia

A través de su apoderado judicial, la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. adujo estar en desacuerdo con lo resuelto al considerar que existió un yerro en torno al juicio de imputación como de los estándares probatorios que debieron fundamentar la decisión. Y es que, a su criterio, el núcleo central de la discusión debía responder a la pregunta de si al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- se le respetó su debido proceso otorgándosele la oportunidad de defenderse sin distingo de su calidad de propietaria o tercera ocupante.

Expresó que equívocamente da por sentado el juzgador de instancia que el listado adjuntado por el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- reunía a los asociados que han visitado la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. sin que ello esté comprobado y desconociendo el principio de estudio integral de los medios probatorios.

Señaló que es un desacierto del a quo obligar a la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. a detenerse en los estatutos de constitución del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- para reglar sus comportamientos dentro de la copropiedad, como si aquellos fuesen de obligatorio cumplimiento para la propiedad horizontal y, en consecuencia, dejando de lado las previsiones de la Ley 675 de 2001.

En síntesis, indicó que la parte demandante no pudo a lo largo de la controversia desvirtuar las afirmaciones esbozadas en el acta enrostrada y que la señalan de destinar sin autorización la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. para el alquiler de vivienda turística por menos de 30 días, motivos por los que pretende se revoque lo resuelto y, en su lugar, se nieguen las pretensiones impetradas.

II. CONSIDERACIONES

2.1. Problema jurídico

Conforme los motivos de inconformidad presentados por el recurrente frente al fallo que finiquitara la primera instancia, el problema jurídico a resolver se contrae en determinar si los acápites sancionatorios insertos en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 dada por el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. estuvieron precedidos de la garantía de defensa y contradicción en favor del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-.

2.2. Requisitos formales.

Es prioritario advertir la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico-procesal. Así le asiste competencia al juez de primer grado para conocer del proceso y al Tribunal para resolver la alzada de acuerdo con el principio de consonancia; los sujetos enfrentados en la *Litis* ostentan *capacidad para ser parte y procesal*, dada su condición de personas en ejercicio de sus derechos a través de sus apoderados o representantes legales con adecuado ejercicio del *ius postulandi*.

Frente a los presupuestos materiales de la sentencia de mérito, hay inexistencia de las denominadas excepciones *litis finitae* como la renuncia o el desistimiento.

Por lo demás, no se vislumbra algún hecho constitutivo de nulidad que afecte el juicio que se surtió por el trámite adecuado bajo la salvaguarda del derecho de defensa y la tutela jurisdiccional.

Trazados los derroteros a seguir, y a fin de abordar el análisis de los puntos de censura, es preciso contextualizar en la naturaleza del juicio impugnativo, para ubicar causalmente los diversos tópicos impugnados.

2.3 Análisis del caso.

Sin lugar a discusiones, la Ley 675 de 2001 dota a las personas jurídicas organizadas bajo el régimen de propiedad horizontal para que en ejercicio de su plena autonomía adopten reglamentos y establezcan su forma de aplicación, sin embargo, y con ocasión a los inusitados alcances de tales facultades, la jurisprudencia constitucional ha intervenido dicha potestad cuando ha encontrado que no se ajusta al orden constitucional, o afecta derechos fundamentales, como es el caso del debido proceso.

Justamente, y para ejemplificar, en la Sentencia C-318 de 2002, la Corte Constitucional analizó diversos artículos de la Ley 675 de 2001, que según la interpretación de los allí accionantes excluía a los moradores no propietarios de participar en los debates sobre las decisiones que podían afectarles y se les privaba de la posibilidad de ejercer su derecho de defensa ante eventuales sanciones. Al analizar de fondo los cargos, la Corte resolvió que las normas demandadas se ajustaban a la Constitución bajo el entendido que quienes vivan en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal pero no sean copropietarios, deben ser escuchados en las decisiones que puedan afectarlos -tienen voz, pero no voto- y, cuando sean objeto de sanción, deben contar con las garantías propias del debido proceso, en especial el derecho de defensa.

Fue con fundamento en lo allí resuelto que el juzgador de instancia encontró legitimado al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- para impugnar el contenido del Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 dada por el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. al considerar transgredidas sus garantías de contradicción y defensa al margen de que se verificara que la entidad demandante no ostenta la calidad de propietaria de la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H., reputándose entonces como tercero ocupante del referido inmueble.

Caracterización- ora propietario, ora tercero ocupante- que en consideración del recurrente resulta intrascendente para la controversia en tanto se garantizó sin cortapisas y en todo escenario la defensa y contradicción del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- al comunicársele en su oportunidad los hechos materia de investigación y la posibilidad de adjuntar pruebas en su favor en el marco de un juicio sancionatorio preestablecido y aceptado por la entidad sancionada al someterse el régimen de propiedad horizontal, sin embargo, a juicio de esta Sala de Decisión, de lo actuado por el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. pueden evidenciarse puntuales desarreglos en el trámite que representan afectaciones al núcleo esencial del debido proceso.

Así, tratándose la propiedad horizontal de una persona jurídica conformada por los *propietarios de los bienes de dominio particular* a voces de lo reglado en el artículo 32 de la Ley 675 de 2001, le era plenamente exigible a los órganos directivos de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. lograr la comparecencia e integración al trámite del propietario de la Casa Nro. 106, esto es, a la Sociedad Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A. conforme aparece consignado en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 024-10341 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Fe de Antioquia, máxime cuando los literales c) y d) del Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 dada por el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. se dispone de la notificación de la sanción al propietario de la Casa Nro. 106 para que formule el recurso de reposición y adjunte el listado de los asociados del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-. De tal suerte que se habilitó la impugnación y además se le impusieron cargas de cumplimiento a quien jamás hizo parte del juicio sancionatorio y que, por demás, no tuvo opción de esgrimir defensa alguna frente a las circunstancias fácticas *contra legem* endilgadas, situación que constituye un palmario desarreglo al debido proceso como con atino coligió el juzgador de instancia derivado de la incorrecta individualización del titular del dominio al asumirse, sin serlo, que el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- era el propietario de la Casa Nro. 106 de la propiedad horizontal.

Y si bien se integró el trámite sancionatorio con el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-, al margen del equívoco rótulo de propietario que le fue asignado, lo cierto es que dada la posibilidad de aportar pruebas que desvirtuaran el presunto alquiler de vivienda turística por un periodo menor a 30 días y habiendo adosado probanzas en ese sentido, las mismas fueron excluidas e inobservadas sin razón lógica jurídica aparente.

Nótese que en el Acta Nro. 45 del 1° de octubre de 2018, la administradora de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H reconoció que la decisión adoptada en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 dada por el Consejo de Administración no tuvo en cuenta las aportaciones demostrativas del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA-, para lo que relató que:

“(…) Para el día 31 de julio de 2018 se recibió correo electrónico de parte de la representante legal suplente de la entidad FOEMSOMA cuyo texto se adjuntó al acta de consejo #43 de julio 30 de 2018 y se notificó del mismo a los señores consejeros en agosto 3 de 2018, fecha en la cual se continuó la diligencia para la toma de la decisión.

Que al darle lectura a dicho correo electrónico enviado por la representante legal de la entidad citada, el día 31 de julio de 2018, la administración no leyó ni visualizó los anexos que venían adjunto a dichos correos, toda vez que los archivos estaban en la parte última del correo dos hojas adelante, pues dicha respuesta se adjuntó en un reenviado de correos entre la Administración y la entidad citada. Motivo por el cual, al no ver u observar los archivos adjuntos que enviara la entidad no los entregó al consejo de administración para que efectuara la respectiva valoración probatoria para el caso”.

Circunstancia que, sin duda alguna, se traduce en un desaire mayúsculo a la garantía del debido proceso representada en el derecho de defensa y contradicción, en tanto abierta la posibilidad para el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. de superar el estado de incertidumbre propiciado por la pluralidad de narraciones de enunciados fácticos específicos provenientes de las partes, esto es, enfrentado a hipótesis contradictorias que debían ser validadas en

el transcurso del trámite, contaba con pruebas que le permitirían lograr convencimiento para un veredicto concluyente, no obstante, por las razones trascritas, inaceptables por demás, no fueron tenidas en cuenta las probanzas aportadas por el Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- y que se componían del listado de los asociados, el cronograma de visitas de los mismos a las instalaciones de la propiedad horizontal y los soportes contables que dan cuenta del destino y utilización de la “*contribución económica*” dada por los afiliados al momento de usar la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H., elementos probatorios con alta vocación y suficiencia para aproximarse a las certezas sobre el presunto alquiler irregular del inmueble.

Y es que las probanzas echadas de menos tenían la potencialidad y el mérito para acreditar que quienes visitaban la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. pertenecían al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- y corroborar o no su presunto alquiler vacacional irregular, además, ofrecían una asertiva solución en lo atinente al registro y control de visitantes y las fechas de su estadía en la propiedad horizontal y, de otro lado, daban cuenta de los ejercicios contables del Fondo de Empleados con los dineros recaudados por la denominada “*contribución económica*” percibida de sus afiliados; pruebas que conservaban inocultable conducencia y utilidad para desatar el trámite sancionatorio suscitado.

Con todo, la importancia de las pruebas en todo procedimiento es evidente, pues solo a través de una vigorosa actividad probatoria, que incluye la posibilidad de solicitar, aportar y controvertir las que obran en cada trámite, puede el funcionario administrativo o judicial alcanzar un conocimiento mínimo de los hechos que dan lugar a la aplicación de las normas jurídicas pertinentes, y dar respuesta a los asuntos de su competencia ciñéndose al derecho sustancial.

El derecho a la prueba incluye no solamente la certidumbre de que, habiendo sido decretada, se practique, sino también de que se evalúe y que tenga incidencia lógica y jurídica, proporcional a su importancia dentro del conjunto probatorio en la decisión que el ente competente adopte; propósitos y garantías inobservadas en el Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 dada por el Consejo de Administración al resolver la

controversia planteada rehuendo al análisis de las probanzas adjuntadas al trámite por la entidad allí enjuiciada.

Ahora bien, no es correcto afirmar que la denominada “*contribución económica*” pagada por los afiliados al Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- al momento de usar la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. se compagine *a priori* con los elementos del contrato de arrendamiento previstos en el artículo 1973 del Código Civil, justamente porque la insuficiencia probatoria que rodeó el trámite no permitía desde ninguna arista dicha conclusión en tanto se trató de una afirmación que no contó con basamentos fácticos y jurídicos que así lo acreditaran, al punto que jamás pudo identificarse a los presuntos arrendatarios de la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H.

Lo cierto es que, en el caso concreto, las pruebas desechadas daban cuenta que los pagos de un precio determinado que los afiliados efectuaban por el goce de la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. se hacían en desarrollo del objeto y naturaleza de un Fondo de Empleados, caracterizados conforme el Decreto 1481 de 1981¹ como empresas asociativas, de derecho privado, sin ánimo de lucro, constituidas por trabajadores dependientes y subordinados (artículo 2), cuyos afiliados tienen derecho a utilizar y recibir los servicios que preste el fondo de empleados (artículo 11) y correlativamente tienen como deber cumplir oportunamente las obligaciones de carácter económico y demás derivadas de su asociación al fondo (artículo 12).

En ese sentido, las Actas Nros. 111, 115 y 120 adoptadas por la Junta Directiva del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- dejan constancia que:

“(...) Luego de poner en consideración el costo asumido por el asociado para la utilización de la casa se ha estipulado que el valor en semana de lunes a viernes será de \$300.000 y fines de semana de \$350.000 (...) el máximo de personas autorizadas para ingresar será de 12 adultos y se podrá incluir 2 personas adicionales siempre y cuando sean menores de 3 años, se

¹ por el cual se determinan la naturaleza, características, constitución, regímenes internos de responsabilidad y sanciones, y se dictan medidas para el fomento de los fondos de empleados.

establecerá una tarifa para temporadas altas (vacaciones de junio, octubre, diciembre y semana santa). Dichos dineros serán destinados para asumir los costos de administración, pago de leasing Bancolombia". (Acta 111)

"Se modificará el costo asumido por los asociados para la utilización de la casa 106 H.V.R en semana, quedando una cuota de \$120.000 para dos personas y la persona adicional \$30.000". (Acta 115)

"Luego de socializar la tarifa actual que los asociados asumen para la utilización de la casa 106 H.V.R, se estipula que el nuevo valor en semana de lunes a viernes será de \$320.000 y fines de semana de \$370.000 para un máximo de 12 personas. Dichos dineros serán destinados para asumir los costos de administración, pago de leasing Bancolombia". (Acta 120).

Como puede verse, las estipulaciones asamblearias adoptadas por el máximo órgano de dirección del Fondo de Empleados Clínica SOMA – FOEMSOMA- permiten colegir que la referida "contribución económica" solo es recaudada a quienes ostentan la calidad de afiliados al Fondo de Empleados y no a terceras personas con fines turísticos o vacacionales y que el producto de lo colectado está destinado al mantenimiento del inmueble y al pago de leasing contratado y por el cual se adquirió la Casa Nro. 106 de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H., circunstancias que, a juicio de este Tribunal, desarrollan con plenitud la naturaleza asociativa y solidaria de los Fondos de Empleados.

En suma, los literales a), b), c). d) y e) del Acta Nro. 43 del 30 de julio de 2018 dada por el Consejo de Administración de la Urbanización Hacienda Valle Real P.H. desconocieron basales reglas constitutivas de la garantía del debido proceso en tanto se infirieron hechos que no podrían darse por acreditados mientras se desechaban las probanzas obrantes en el trámite, razón por la que se confirmará la sentencia enrostrada y se condenará en costas a la parte demandada al configurarse los requisitos para su causación a voces de lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso cuya liquidación se sujetará a lo previsto en el artículo 366 ibídem fijándose a través de auto proferido por el Magistrado Ponente las agencias en derecho correspondientes.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA, SALA CIVIL-FAMILIA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de naturaleza, fecha y procedencia indicada en la presente providencia.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte demandada en favor de la parte demandante. Líquidense conforme lo dispuesto en el artículo 366 del Código General del Proceso, incluyéndose las agencias en derecho fijadas por el Magistrado Ponente.

TERCERO: Devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los magistrados,

Firmado Por:

Dario Ignacio Estrada Sanin
Magistrado
Sala 01 Civil Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Wilmar Jose Fuentes Cepeda
Magistrado
Sala Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia

Claudia Bermudez Carvajal
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 003 Civil Familia
Tribunal Superior De Antioquia - Antioquia

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **6139f53a293aa8efdc7174febb4f74b29e7de5131d67d070c7ec59f4b138dda3**

Documento generado en 06/09/2023 02:32:11 PM

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