



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO NEIVA, HUILA.

**Radicación:** 410013103004-2023-00195-00  
**Proceso:** Verbal - impugnación de decisiones de asamblea ordinaria de propietarios.  
**Demandante:** ALEJANDRA MARIA PERSDOMO MENDEZ  
**Demandado:** CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO.

Lunes, catorce (14) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Seria del caso resolver la admisión de la demanda Verbal - impugnación de decisiones de asamblea ordinaria de propietarios incoada a través de apoderado judicial por ALEJANDRA MARIA PERSDOMO MENDEZ en contra de CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO, sino fuera porque el Despacho advierte que carece de competencia para conocer de ella.

El núm. 4 del art. 17 del C.G.P., establece que los jueces civiles municipales son competentes para conocer, en única instancia, de *“los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal”*. Esta atribución de competencia se deriva de la naturaleza del asunto, con independencia del factor cuantía.

Teniendo en cuenta que en este caso lo que se pretende que se declare La Nulidad de la decisión tomada en la Primera Asamblea del CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO, que se efectuó el día 08 de junio de 2023, registrada en la Secretaría de Gobierno de Neiva, radicada el 14/06/2023 con número 19138, es por ello que la demanda encuadra en la atribución específica de competencia que hizo el Código General del Proceso para estos asuntos en la norma anteriormente citada, y no dentro de la competencia general que establece el núm. 8 del art. 20 del C.G.P. radicada en los Jueces del Circuito.

En efecto, una atenta lectura de la ley 675 de 2001 y de las normas atributivas de competencia del C.G.P., permiten colegir que el querer del legislador es que este tipo de controversias se diriman de forma expedita y en única instancia, incluso preferentemente a través de mecanismos extraprocesales, y no ante los juzgados de mayor jerarquía y ante los Tribunales Superiores en segunda instancia, al amparo de una norma de contenido general como es el núm. 8º del referido art. 20 del C.G.P., en el entendido que esta última clase de conflictos no tienen como premisa normativa la referida ley ni el reglamento de propiedad horizontal, sino las normas civiles y mercantiles pertinentes, así como los estatutos que rigen las demás personas jurídicas de derecho privado y del cual carecen como tales las propiedades horizontales.

Nótese que el núm. 4 del art. 17 del C.G.P., no delimita en modo alguno la clase de conflictos a los que hace referencia, de modo que la discrepancia en torno a las decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios, o la petición de nulidad de estas, es un claro conflicto en la interpretación y aplicación de la ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal.

Una interpretación contraria conduce a un innecesario desgaste de la administración de justicia, al convertir conflictos que el legislador quiso que fueran menores, en largos y complejos debates de doble instancia, por la vía de asemejarlos a los procesos de anulación e ineficacia de decisiones de asambleas, de juntas directivas y de socios en personas jurídicas de derecho privado, que a todas luces tienen una naturaleza y presupuestos jurídicos totalmente diferentes.

En últimas, el interés del legislador fue atribuir al Juez municipal, de modo general, la competencia para decidir cualquier clase de conflicto surgido en el seno de la copropiedad, lo cual incluye, por supuesto, las controversias sobre la validez de las decisiones adoptadas por los órganos de administración, y, además, que dicha decisión fuera adoptada mediante un proceso de única instancia, de modo que se garantice que el asunto tenga una pronta definición y la sentencia tenga algún efecto práctico.

Para la distribución horizontal de competencia, la ley estableció la existencia de fueros, para el presente caso, será prelación para determinar el lugar donde se debe tramitar este proceso, la ubicación de la propiedad horizontal, y el cumplimiento de las obligaciones, ello en cumplimiento de lo reglado por el Art. 28 y 29 ibídem.

Por lo expuesto y conforme con las reglas establecidas en el artículo 139 ibídem, se procederá a enviar el proceso al JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE NEIVA HUILA.

Por lo expuesto, el despacho,

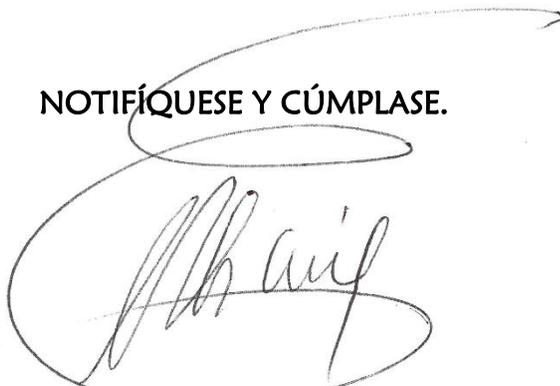
#### **RESUELVE:**

PRIMERO: **RECHAZAR** de plano la demanda Verbal - impugnación de decisiones de asamblea ordinaria de propietarios incoada a través de apoderado judicial por ALEJANDRA MARIA PERSDOMO MENDEZ en contra de CONJUNTO RESIDENCIAL VALLE DE SAN REMO, por incompetencia.

SEGUNDO: En consecuencia, **SE ORDENA** el envío del expediente y sus anexos al JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE NEIVAHUILA, a fin de que por competencia tramite la misma.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

El juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'E. Chaux', is written over a large, faint circular stamp or watermark.

**EDGAR ALFONSO CHAUX SANABRIA**