

**Radicado:** 010-2023-00106-00  
**Proceso:** VERBAL – IMPUGNACION ACTOS DE ASAMBLEA  
**Demandante:** SONIA CLARA SERRANO GARCIA Y OTROS  
**Demandado:** CONJUNTO RESIDENCIAL “MONTEOLIVETTO” – PROPIEDAD HORIZONTAL

**Constancia secretarial:** Al despacho del señor Juez, para informarle que está pendiente resolver las excepciones previas presentadas por el demandado CONJUNTO RESIDENCIAL “MONTEOLIVETTO” –PROPIEDAD HORIZONTAL (PDF001, C2). Pasa para lo que estime proveer. Bucaramanga, 4 de julio de 2023. (R.A)

**CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS**  
**Secretario**



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura JUZGADO  
DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, Cuatro (4) de Julio de dos mil veintitrés (2023).

Vista la constancia secretarial que antecede, procede el despacho a resolver las excepciones previas propuestas por la parte pasiva, mediante memorial de fechas 16/06/2023 (PDF001, C2).

### **1.- Fundamento de las Excepciones Previas**

Se solicita al despacho declarar probadas las excepciones previas previstas en los numerales 7 y 1 del artículo 100 del CGP.

La primera excepción propuesta denominada - *HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE-*, se fundamenta, en síntesis, en que por tratarse de una controversia sobre propiedad horizontal, debió habersele dado el trámite que consagra el numeral 1 del art. 390 del CGP, esto es, el del proceso verbal sumario.

La segunda excepción denominada – *FALTA DE JURISDICCIÓN O DE COMPETENCIA* -, se sustenta, en resumen, en que, por tratarse de un proceso de controversias de propiedad horizontal, el proceso es competencia en única instancia de los Juzgado Civiles Municipales, de conformidad con lo consagrado en el numeral 4 del art. 17 del CGP.

### **2.- Traslado**

Dentro del término de traslado el apoderado judicial del demandante se pronunció frente a las excepciones previas arguyendo que la demanda versa sobre la impugnación de las decisiones No. 16 y 17 adoptadas en la asamblea general ordinaria de propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL “MONTEOLIVETTO” – PROPIEDAD HORIZONTAL celebrada el pasado 18 de febrero de 2023 y no sobre sobre aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal, en tal sentido, no está sujeta su declaratoria al trámite del verbal sumario que conocen los jueces civiles municipales, como lo aducen en su escrito de excepciones. Reitera que la presente demanda busca la impugnación o dejar sin efecto las referidas decisiones tomados por el máximo órgano de la copropiedad por lo que se debe dar aplicación al proceso verbal de competencia exclusiva de los jueces civiles del circuito. Por los motivos antes expuestos, solicita al despacho se desestimen las excepciones propuestas por la parte pasiva.

**Radicado:** 010-2023-00106-00  
**Proceso:** VERBAL – IMPUGNACION ACTOS DE ASAMBLEA  
**Demandante:** SONIA CLARA SERRANO GARCIA Y OTROS  
**Demandado:** CONJUNTO RESIDENCIAL “MONTEOLIVETTO” – PROPIEDAD HORIZONTAL

### 3.- Consideraciones

Esbozado lo anterior, se advierte que las excepciones previas propuestas por la parte demandada no están llamadas a prosperar por las siguientes razones:

Las excepciones previas se caracterizan porque su finalidad primordial es advertir las deficiencias de la demanda y las irregularidades del procedimiento, las cuales pueden ser alegadas por el demandando dentro del término de traslado de la demanda, ya sea con el propósito de obtener la corrección de los defectos advertidos antes de que el proceso avance o provocar la terminación anticipada del mismo.

Frente a las excepciones propuestas ha de resaltarse que el art. 49 de la ley 675 de 2001 estableció que *“El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad Horizontal”*; una vez revisadas las pretensiones de la demanda, encuentra el Despacho que la parte actora fue clara en solicitar que *“Se declaren absolutamente nulos los puntos 16 y 17 aprobados en la Asamblea General Ordinaria de día 18 de febrero de 2023 –acta 06- llevada a cabo por CONJUNTO RESIDENCIAL “MONTEOLIVETTO” –PROPIEDAD HORIZONTAL.”*, es decir, que lo que se busca en este proceso es la declaración de nulidad, esto es, invalidar o dejar sin efectos las específicas decisiones señaladas, tomadas en la asamblea general de la copropiedad, por considerarse que las mismas no se ajustan a la legalidad; frente al punto, resulta diáfano que el legislador estableció que la competencia para conocer de dichos procesos radica en los jueces civiles del circuito de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del art. 20 del CGP y su trámite es el previsto en los arts. 382 y concordantes del CGP, esto es, se trata de un proceso verbal, no verbal sumario.

En efecto, en los hechos de la demanda se arguye que las decisiones impugnadas no se ajustan a lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001, lo que supone un conflicto entre copropietarios y los órganos sociales, pero como quiera que la contienda va más allá de una mera discrepancia sobre la aplicación o la interpretación de la Ley y el reglamento de propiedad horizontal, llegando al punto de impugnarse las decisiones tomadas por la asamblea, su trámite ya no es el del simple conflicto (sometido al trámite del proceso verbal sumario de conocimiento del juez civil municipal) sino el especialmente consagrado para dicho propósito en el numeral 8 del art. 20 y en el art. 382 del CGP (regido por el proceso verbal, de conocimiento del juez civil del circuito).

Con apoyo en lo expuesto, no son de recibo los argumentos esgrimidos por el extremo pasivo y en consecuencia SE DESESTIMAN las excepciones previas de (i) HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE; y (ii) FALTA DE JURISDICCIÓN O DE COMPETENCIA, previstas en los numerales 7 y 1 del artículo 100 del CGP.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del numeral primero del artículo 365 del CGP, y como quiera que las excepciones previas se resolvieron de manera desfavorable, se condena en costas de este trámite a la parte demandada CONJUNTO RESIDENCIAL “MONTEOLIVETTO” –

**Radicado:** 010-2023-00106-00  
**Proceso:** VERBAL – IMPUGNACION ACTOS DE ASAMBLEA  
**Demandante:** SONIA CLARA SERRANO GARCIA Y OTROS  
**Demandado:** CONJUNTO RESIDENCIAL "MONTEOLIVETTO" – PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD HORIZONTAL. Inclúyanse como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante el equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**Firmado Por:**  
**Elkin Julian Leon Ayala**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 010**  
**Bucaramanga - Santander**

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: **5af17f9ee27ca35b778bfc5ad5c2d830d09d245f7fdb020e0a684d3cf6e55f52**

Documento generado en 01/07/2023 08:17:57 AM

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