



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, Veintisiete (27) de Febrero de dos mil veinticuatro (2024)

RADICADO Nro.	05001 31 03 012 2024 00053 00
PROCESO	Impugnación de actas de asamblea
DEMANDANTE	LAURA COSSIO GOMEZ
DEMANDADA	P.H. EDIFICIO SAN FERNANDO
INSTANCIA	Primera Instancia
PROVIDENCIA	Auto Interlocutorio
DECISIÓN	Rechaza demanda competencia
PROVIDENCIA	Interlocutorio Nro. 145

ASUNTO A TRATAR

Rechaza por falta de competencia.

CONSIDERACIONES

El 6 de Febrero de 2024, fue allegada la presente demanda verbal de impugnación de actas de asamblea a la oficina de apoyo judicial y ésta la repartió para el trámite el 7 del mismo mes, la cual correspondió al presente Despacho.

Dicha demanda fue interpuesta por la Señora LAURA COSSIO GÓMEZ identificada con la C.C. 1036779538, y en contra de la P.H. EDIFICIO SAN FERNANDO ubicado en la Ciudad de Medellín.

Sometida la presente demanda a un estudio de admisibilidad conforme el artículo 82 del Código General del Proceso, siguientes y concordantes, se advierte que carece de competencia para conocer de ella por lo que a continuación se indica:

El núm. 4 del art. 17 del C.G.P., establece que:

"Los jueces civiles municipales conocen en única instancia:

(...) 4. 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" (subrayas intencionales)

Dicha atribución del factor de competencia se deriva de la naturaleza del asunto, con independencia del factor cuantía.

Ahora bien, para el presente caso lo que se pretende es:

*"1. Que se decrete la NULIDAD E INEFICACIA de las decisiones tomadas en la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS NRO. 01 EDIFICIO SAN FERNANDO-PROPIEDAD HORIZONTAL que se efectuó el día 6 de diciembre de 2023, concretamente la obrante en el párrafo segundo del Numeral 7.2, en el cual se plasmó "Las licencias a adquirir serán las pertinentes que demuestren fidelidad a la propiedad horizontal, **dejando constancia que la terraza es de propiedad de Zohar y de Deisy Antonieta, lo que quedará igualmente en la licencia objeto de adquisición.**" Por ir en contra de la Naturaleza de las Zonas Comunes, así como es violatoria de los principios de igualdad, Proporcionalidad y del debido Proceso, así como violatoria de los artículos 3, 8, y 19 de la ley 675 de 2001.*

2. En consecuencia de la anterior declaración se ordene la modificación del acta de asamblea de los copropietarios NRO, 01 en el sentido **de eliminar de esta la frase** "dejando constancia que la terraza es de propiedad de Zohar y de Deisy Antonieta, lo que quedará igualmente en la licencia Objeto de adquisición."

3. Consecuencial a las anteriores pretensiones, se ordene al representante legal tomar las medidas necesarias para que en la reforma de reglamento de propiedad horizontal quede especificado que la terraza del EDIIDIO SAN FERNANDO-PROPIEDAD HORIZONTAL es una Zona Común que sirve de cubierta del edificio y no pertenece de manera exclusiva a ninguna de las copropiedades que la conforman"

Teniendo en cuenta que se trata es de una controversia entre los copropietarios respecto a la titularidad del techo de la edificación o terraza, al solicitar que se modifique el acta excluyendo la frase que indica: "dejando constancia que la terraza es de propiedad de Zohar y de Deisy Antonieta, lo que quedará igualmente en la licencia Objeto de adquisición.", ya que argumenta el demandante que se trata de un bien común y no que pertenece de manera exclusiva al último piso de la copropiedad, 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. 8° del referido art. 20 del C.G.P., en el entendido que esta última clase de conflictos no tienen como premisa normativa a 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.

En consecuencia, se rechazará la demanda y se ordenará la remisión a los Juzgado Civiles Municipales de Oralidad ® de esta ciudad, quienes son los competentes para conocer del presente proceso.

Por lo expuesto anteriormente, **EL JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, ANTIOQUIA,**

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR DE PLANO la presente demanda VERBAL, instaurada a través de apoderado judicial por la Señora **LAURA COSSIO GÓMEZ**, y en contra de **la P.H. EDIFICIO SAN FERNANDO**, por falta de competencia, tal como se indicó en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: REMÍTASE la presente demanda a la Oficina Judicial de Medellín, para que sea sometida a reparto entre los Jueces Civiles Municipales de Oralidad ® de esta ciudad.

TERCERO: DESANOTAR el presente proceso del sistema de gestión.

NOTIFÍQUESE

TATIANA VILLADA OSORIO
JUEZ

M.R.

Firmado Por:
Tatiana Villada Osorio
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 012 Oral
Medellin - 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: **069acdb9971f03644ce232691873ff64cb93a01213e97a4d64f2b48b9d96ef71**

Documento generado en 27/02/2024 01:54:29 p. m.

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