



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTICUATRO CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, primero (01) de junio de dos mil veintiuno (2021).

Viene al despacho la presente demanda Declarativa, incoada por la señora **SANDRA YADIRA NOCUA GUALDRON** en contra del **EDIFICIO BOREALIX P.H.**, para decidir respecto de su admisibilidad:

Una vez estudiado el proceso, se advierte que fue rechazado por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA (PDF 008), argumentando su falta de competencia, según lo estipulado en el Art. 17-4 del C.G.P, arguyendo dicho ente judicial, que la pretensión busca la declaratoria de nulidad de la convocatoria de asamblea ordinaria no presencial, por ende se encuadra dentro del ámbito fáctico delimitado por dicho precepto, es decir, que hace parte de los conflictos suscitados entre propietarios y los órganos de administración de la propiedad horizontal.

Frente a dicho planteamiento, esta agencia judicial advierte que no lo acoge por las siguientes razones:

En primer lugar, se observa que las pretensiones no se encajan en las descritas por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, toda vez que en ellas se persigue literalmente lo siguiente:

“Por los hechos descritos, es claro que se deben impugnar algunas decisiones de la asamblea general ordinaria no presencial de propietarios del “EDIFICIO BOREALIX PH”, realizada en forma virtual el sábado 23 de mayo de 2020, conforme lo orienta el Art. 49 de la Ley 675 de 2001 (...)

Con esta demanda se impugna los actos de elección irregular del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, por las razones de hecho y de derecho suficientemente detalladas y soportadas en este escrito. Adicionalmente se deja para consideración del señor Juez, examinar las suplantaciones en el otorgamiento de los poderes y lo relativo a las actuaciones indebidas que conducen a esta acción.

Por lo tanto, solicitamos al Despacho se declare la ilegalidad del acto de elección del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, decidido en la Asamblea General Ordinaria no presencial de propietarios

del “EDIFICIO BOREALIX PH”, realizada en forma virtual el sábado 23 de mayo de 2020, conforme a las irregularidades denunciadas en este escrito y probadas con los documentos anexos, quedando claro que al momento de votación no se contaba con el quorum necesario de 59 de los copropietarios o de más de la mitad (50%) de los coeficientes y mucho menos, si se le agregan las inhabilidades presentadas en los poderes y otros aspectos, tal como se describió en el numeral 3.4....”

Como segundo punto, ha de decirse que el Art. 20-8 del C.G.P. establece lo siguiente:

*“Los jueces civiles del circuito conocen en primera instancia de los siguientes asuntos:
(...)*

8. De la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales.”

Por su parte el artículo 49 de la ley 675 de 2001 afirma:

“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.

PARÁGRAFO. *Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.”*

En ese orden de ideas, es claro que la normativa sustancial que rige la propiedad horizontal (ley 675 de 2001), hace una distinción entre el acto de impugnar las decisiones de asamblea y los conflictos que se suscitan entre los propietarios y órganos de administración de una copropiedad en razón de la interpretación o aplicación de la ley y el reglamento de propiedad horizontal, siendo estas últimas las previstas en el artículo 17-4 procesal, pues tal es la diferenciación, que en la preceptiva que trata de la impugnación de las decisiones de asamblea, excluye de tal recurso a aquellas decisiones que impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que son en últimas las nacidas de la aplicación e

interpretación que se hace la ley y el reglamento de propiedad horizontal, contemplándose dentro del régimen jurídico la figura establecida en el art. 62 de la obra en cita.

De lo anterior es factible concluir que la impugnación de decisiones de actas de asamblea, de competencia de los jueces civiles del circuito, no corresponde a un simple conflicto acaecido entre propietarios y órganos de administración de la persona jurídica de la propiedad horizontal, cuya competencia se asigna a los jueces municipales, máxime cuando el precepto contenido en el art. 20-8 del C.G.P, no prevé una exclusión frente a las persona jurídicas nacidas de este tipo de propiedad especial, pues solo se limita a indicar que la impugnación de actos y decisiones allí prevista refieren a aquellas ejecutadas por los órganos de administración (junta directiva, asamblea, etc.) de las personas jurídicas de **derecho privado**, concepto dentro del cual se encuadra perfectamente las personas jurídicas de propiedad horizontal, conforme lo dispuesto en el art.33 de la ley 675/2001.

Además, de lo expuesto, téngase en cuenta que lo asignado a los jueces municipales son los **conflictos**, entendido este como la *“Oposición de puntos de vista o de intereses. Desavenencia. Situación crítica de desacuerdo que puede degenerar en litigio, en proceso o en un enfrentamiento de hecho”* que se puedan originar entre las personas relacionados en el Art.17-4 del C. G. del P., mientras que lo fijado a los jueces del circuito es la **impugnación** entendida *“... se deriva de impugnatio, y este de impugnaré, combatir, atacar el sust. Impugnatio significa “ataque” “asalto” Y la voz fr. contredit procede del lat. Contradicere “contradecir” “oponerse””*¹, de manera que cada una de las palabras en mención contienen un contexto diferente y consecuencia disímil, concluyéndose que lo perseguido en la pretensión es oponerse a lo decidido, no decidir una desavenencia entre propietarios y órganos de la administración del conjunto residencial demandado.

Y es que la anterior tesis, ha sido ampliamente respaldada por la H. Corte Suprema de Justicia-Sala Casación Civil, en varias de sus decisiones, siendo una de ellas la sentencia STC 12127-2019 del 10 de septiembre de 2019, siendo Magistrado Ponente el Dr. Luis Armando Tolosa Villabona, donde se indica lo siguiente:

¹ Vocabulario Jurídico Publicado bajo la dirección Gerard Cornu Editorial Temis Santa Fe de Bogotá Colombia 1995

*“La querellante, según acaba de reseñarse, **pretende la nulidad absoluta de la referida acta y no se trata, como lo estima el juez impugnante, de "cualquier conflicto, entre los copropietarios o tenedores del edificio"**, por lo cual no le compete al juez municipal, pues éste está facultado para tramitar "todos los conflictos que surjan en ámbito de la propiedad horizontal", según lo previsto en el numera 14° del artículo 17 del Código General del Proceso.” (subrayado y negrilla fuera de texto).*

En este mismo sentido, el alto tribunal en cita mediante Sentencia STC11110-2019 del 21 de agosto de 2019, siendo Magistrado Ponente el Dr. Arnoldo Wilson Quiroz Monsalve, al decidir la segunda instancia de una acción de tutela enervada contra el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, en virtud de una decisión del mismo calibre y sustentada de la misma forma que la aquí estudiada, afirma lo siguiente:

*“En punto a la impugnación formulada por el Juez Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, basta señalar que el numera 8° del artículo 20 del Código General del Proceso dispone que los jueces civiles del circuito conocen en primer a instancia «[d]e la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales», **norma que no excluye los actos de las asambleas generales de los edificios o conjuntos que se someten al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública, que una vez inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, da origen a una persona jurídica** (art . 4° Le y 167 5 d e 2001).*

Expresamente, el artículo 33 de la ley en cita establece que «[l]a persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro».

Por su parte, los jueces civiles municipales serán competente para conocer en única instancia «[d]e 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», de conformidad con lo consagrado en el numera 14° del artículo 17 del C.G.P.

Así las cosas, no pueden ser de recibo los argumentos planteados por el despacho accionado que impugnó la y decisión, y por tanto, lo consignado impone ratificar el

*fallo de primer grado que concedió el amparo constitucional a las gestoras.”
(subrayado y negrilla fuera de texto).*

Dicho esto, es necesario reiterar, que esta instancia luego de revisados los hechos y pretensiones contenidas en el líbello incoatorio, advierte que la causa petendi se encuentra encaminada impugnar las decisiones tomadas por la asamblea general de propietarios del Edificio Borealix P.H, persona jurídica de derecho privado, en sesión ordinaria celebrada el 23 de mayo de 2020, situación que permite deducir palmariamente que la competencia para conocer del presente asunto se encuentra reservada por ley, a los Jueces Civiles del Circuito de Bucaramanga, por cuanto las decisiones objeto de censura no se encuadran dentro del supuesto factico de conflicto suscitado entre propietario y órganos de administración en virtud de la aplicación de la ley y el reglamento de propiedad horizontal que establece el art.17-4 del estatuto procesal, tal y como quedó ampliamente esbozado, lo que ratifica que el razonamiento esgrimido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, no se acompasa con lo normado en el estatuto adjetivo vigente, aunado a que, como se evidenció en letras precedentes, su planteamiento ha sido contradicho de forma específica por la Corte Suprema de Justicia.

Por último, no desconoce este juzgador, que esta instancia debe acoger lo dispuesto por su superior jerárquico, dado el organigrama de competencias y funciones establecido por el legislador, pero en el caso de marras, no resulta aplicable tal principio, en la medida que lo estructurado configura el desconocimiento del factor funcional de competencia, que en ultimas conllevaría inclusive a invalidar la sentencia en caso de proferirse, conforme a los lineamientos del Art. 138 del C. G. del P., y más aún teniendo en cuenta los parámetros estudiados por la Corte Suprema de Justicia en casos análogos.

En consecuencia, se concluye que el juez competente para conocer la presente acción es el Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, como quiera que la naturaleza del asunto se encuentra reservada al conocimiento de dicho nivel, aunado a que por reparto le fue asignada la presente acción.

Aquilatado lo anterior, se tiene entonces que nos encontramos ante un conflicto de competencia negativo el cual se le dará el trámite estipulado en el artículo 139 del C.G.P., toda vez que el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, ya

expuso su argumento de la presente actuación según se avizora del auto de 5 de marzo de 2021 (PDF 008).

En mérito de lo anterior, **El Juzgado Veinticuatro Civil Municipal de Bucaramanga;**

RESUELVE

PRIMERO: PROPONER conflicto negativo de competencia frente al JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA según lo expuesto en los considerandos del presente auto.

SEGUNDO: ENVÍESE el presente proceso al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga – Sala Civil Familia, para dar solución al conflicto suscitado, **procédase por secretaria.**

TERCERO: NOTIFIQUESE al demandante de la presente decisión.

NOTIFÍQUESE² Y CUMPLASE,

Firmado Por:

**JULIAN ERNESTO CAMPOS DUARTE
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 024 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA**

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:

2c025118234d3a2d749e7651b1209939c37f49bf6f7526cbff14c3dffd2b41f4

Documento generado en 01/06/2021 03:16:35 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

² El presente auto se notifica a las partes por estado electrónico No.69 del 02 de junio de 2021.