



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, primero de julio de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00614

Asunto: Ordena devolver expediente

Advierte el Despacho que la presente demanda fue sometida inicialmente a reparto que correspondió al **Juzgado 3° Civil del Circuito de Medellín**, quien a través de providencia del pasado 16 de mayo del presente año, procedió con su rechazo y consecuencial remisión a los **Juzgados Civiles Municipales** de la ciudad, por considerar que la naturaleza de lo pretendido correspondía al trámite verbal sumario de controversias sobre propiedad horizontal de la que tratan **los artículos 18 y 58 de la Ley 675 del 2001**, conforme al numeral **1° del artículo 390 del Código General del Proceso**.

Sin embargo, tras una revisión del expediente, el líbelo y sus anexos, el Despacho encontró que, expresamente, el **objeto** de lo pretendido por la señora Gloria Luz Garcés González es que se declare **la nulidad** de la decisión que adoptó la Asamblea de Copropietarios del **Edificio Maracaibo Centro P.H.** el pasado 24 de febrero del 2022, enmarcándose entonces en el asunto previsto en el artículo 382 del Código General del Proceso, concerniente a la impugnación de actas de asambleas, juntas directivas o de socios, y cuyo conocimiento fue expresamente atribuido al Juez Civil del Circuito conforme al numeral 8° del artículo 20 *ídem*.

Inclusive, con la demanda la parte actora solicita la medida cautelar que se encuentra prevista en el inciso 2° del referido artículo 382, concerniente a la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado por violación, evidenciando

que, más allá de la resolución de una controversia con la Propiedad Horizontal, se pretende la invalidación de un que presuntamente adoptó su Asamblea de Copropietarios con violación de las normas imperativas requeridas para tal efecto.

Entonces, si bien efectivamente la ***causa petendi*** podría partir de un disenso en la interpretación o aplicación de la Ley 675 del 2001 y su reglamento de propiedad horizontal, como lo indica el *ad quem*, ello no significa que se desnaturalice el efecto jurídico que persiguen los demandantes ni el mecanismo procesal que el Legislador dispuso para ello, el cual ciertamente es la declaratoria de nulidad del Acta de Asamblea del pasado 24 de febrero del 2022, cuyo trámite correspondería al previamente indicado, y cuyo conocimiento se atribuyó al Juez Civil del Circuito.

Ahora bien, como se indicó, efectivamente en el trámite se tendrá que determinar cuál es la interpretación que efectivamente se hace aplicable al caso concreto, de cara a determinar si dicha decisión se encuentra revestida de validez legal, o si, al contrario, se hace pertinente la declaratoria de su nulidad tal cual lo solicita la parte actora. Para ello, se debe analizar entonces si efectivamente existió una falta de competencia para tomar la decisión que el acto jurídico contiene, o si hubo vulneración de alguna forma tal cual ella lo invoca ante la ausencia de las mayorías legales y reglamentarias que se requieren.

Téngase entonces en cuenta que, por ejemplo, **la Sala Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín** indicó en providencia del **22 de julio del 2021, radicado N° 050013103006-2021-00240-01, Magistrado Ponente: José Gildardo Ramírez Giraldo**, que: *"Según las pretensiones esgrimidas en la demanda, la parte actora busca el decreto de **NULIDAD ABSOLUTA** de las decisiones adaptadas en **asamblea de copropietarios celebrada el 13 de marzo de 2021 y 13 de junio de 2020 por haberse omitido requisitos y formalidades legales y el reglamento de propiedad horizontal, trámite establecido en el artículo 382 del CGP en los siguientes términos:** "La*

demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción...”(Negrillas del Despacho).

Por otra parte, debe resaltarse que el trámite al cual hace alusión **el numeral 1º del artículo 390 del Código General del Proceso** tiene únicamente por propósito la solución de conflictos que se presenten entre propietarios 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 interpretación de la Ley 675 del 2001 y el reglamento de propiedad horizontal**; implícitamente dicha disposición excluye la posibilidad de que se realicen declaraciones de validez con relación a los actos jurídicos que adopten estos órganos, particulares o personas jurídicas, por cuanto las controversias únicamente aluden a la forma en la cual debe aplicarse o interpretarse las normas que ella comenta, sin que el Juzgador emita juicios de valor con relación a su contenido.

Inclusive, téngase en cuenta que la parte actora instauró recurso de reposición y en subsidio apelación en contra de la providencia proferida por el *ad quem*, en donde reiteraba que el objeto de su pretensión es, como ya se ha indicado, impugnar la decisión adoptada por la Asamblea de Propietarios del **Edificio Maracaibo P.H.**, para que así se declare su nulidad ante la violación de los presupuestos legales y reglamentarios de validez a los cuales elude en el líbelo, sin que pueda circunscribirse a que se trate de un trámite de controversias sobre propiedad horizontal conforme a la Ley 675 de 2001 por el hecho de que, posiblemente, la causal de invalidez emane de la aplicación o interpretación de esta Ley, dado que ello es connatural a la impugnación del acto cuando se busca la nulidad, pero para

esos eventos el legislador expresamente adoptó un proceso declarativo especial, que no solo involucra a las decisiones de las Asambleas de las sociedades sino de todas las personas jurídicas de derecho privado, dentro de las que se encuentran las propiedades horizontales en virtud de lo dispuesto en el artículo 33 de Ley 675 de 2001.

Es de anotar, que si este despacho admite la demanda incluso obraría en contravía de la competencia funcional que el Código General del Proceso dispuso para este tipo de procesos atribuyéndolos a los Jueces Civiles del Circuito, a la par, tendría que aplicarse el proceso verbal sumario, el cual no contempla la doble instancia, cuando expresadamente el legislador con la vigencia del CGP, optó por dotar de doble instancia a este tipo de decisiones.

Incluso, desde antes de la expedición del CGP, lo referente a la impugnación de actos de Asamblea era un asunto que se ventilaba en el proceso abreviado, nunca, por el proceso verbal sumario, pues como lo indicaba el tratadista Luis Guillermo Velásquez Jaramillo *"no todos los asuntos tienen como estadio de actuación el procedimiento verbal sumario, cuando se trata de cobro de expensas se recurre al proceso ejecutivo (art 49 Ley 675 de 2001); **si se trata de impugnación de actos de la asamblea general** (Art 49) (...) el procedimiento expresado en la ley es el abreviado"*¹. En el Código General del Proceso el Verbal previsto en el artículo 382.

Obsérvese lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001: *"ARTÍCULO 49. Impugnación de decisiones. 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**.*

¹ Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, La Propiedad Horizontal en Colombia, Tercera edición, pág. 385.

Inciso derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen”.

En virtud de lo anterior, con la modificación establecida en el artículo 382 y el numeral 8 del artículo 20 del CGP y la derogatoria del inciso 2 del artículo 49 del CGP, se puede colegir que este tipo de procesos no se tramitan por el proceso verbal sumario sino por el verbal especial de impugnación de actos de asamblea, cuyo conocimiento es de los Jueces Civiles de Circuito y no de los Municipales.

De conformidad con lo anterior, dado lo pretendido por la parte actora, y con todo respeto y sin pretender desconocer el contenido del artículo 139 del Código General del Proceso, el Despacho remitirá la presente demanda verbal al **Juzgado Tercero Civil del Circuito**, para que, si lo estime pertinente conforme a lo manifestado en la presente providencia, considere la posibilidad de avocar su conocimiento; máxime que en este caso se podría presentar una nulidad insaneable por falta de competencia funcional y estaría asimismo comprometido el derecho a la doble instancia, dado que el proceso respecto a las controversias ajustable a los **artículos 18 y 58 de la Ley 675 del 2001** se tramita como verbal sumario de única instancia.

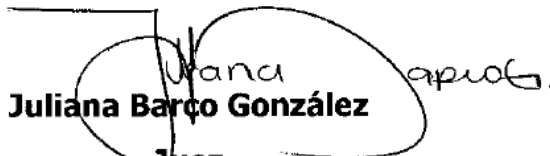
En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín**,

RESUELVE:

- 1. Remitir** la presenta demanda verbal al **Juzgado Tercero Civil del Circuito de Medellín**, conforme a lo manifestado en la presente providencia.

2. Procédase inmediatamente en tal sentido mediante la Secretaría el Despacho.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

fp

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, 5 jul 2022, en la fecha,
se notifica el auto precedente por
ESTADOS, fijados a las 8:00 a.m.*

Secretario

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: 9fc6edac8ab18e37c52d4407f3d0737da30c8a3bd3be1869e8d55608dbbe7429

Documento generado en 01/07/2022 02:58:29 PM

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