



IMPUGNACIÓN DE ACTOS O DECISIONES DE ASAMBLEA
RADICADO No. 68001.31.03.007.2023-00096-00

Al Despacho de la señora Juez la presente demanda para resolver sobre su admisión.

Bucaramanga, 26 de abril de 2023

NELSON SILVA LIZARAZO
Sustanciador

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga, veintiocho (28) de abril del dos mil veintitrés (2023).

Procede el despacho a resolver sobre la admisión de la presente DEMANDA DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS O DECISIONES DE ASAMBLEA presentada por NUBIA SUSANA VILLABONA CORREA identificada con la cédula de ciudadanía No 37.819.407, NUBIA CAROLINA ARENAS VILLABONA identificada con la cédula de ciudadanía No 1.098.654.720 y CAMILO ANDRES ARENAS VILLABONA identificado con la cédula de ciudadanía No 1.095.790.035 contra el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN del EDIFICIO MULTIFAMILIAR BALCONES DE BALLARAT DE BUCARAMANGA identificado con el NIT 804.001.095, representado legalmente por ADRIANA CLEMENCIA TORRES VEGA identificada con la cédula de ciudadanía No 63'330.041 o quien haga sus veces.

Revisada la demanda, se observa que la pretensión va encaminada a que “se declaren nulas todas las decisiones tomadas en la asamblea de miembros del Consejo de Administración y se dejen sin efecto todo lo allí aprobado.” (Subrayado del Juzgado)

Conforme a los hechos de la demanda, los demandantes se duelen que los miembros del Consejo de Administración designados en la asamblea de copropietarios, i) unos no son propietarios de unidad residencial alguna de la copropiedad, ii) el poder conferido para la representación es nulo por no ser propietarios, iii) no se confirió poder para ser delegado; y se afirma que en la reunión de Consejo realizada el 27 de febrero de 2023 fueron designados los cargos sin que se tuviera en cuenta tal circunstancia.

Por tal razón, se pretende igualmente la suspensión provisional de los efectos de tales decisiones adoptadas por el Consejo de Administración “por cuanto no se cumplió a cabalidad lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Multifamiliar Balcones de Ballarat, Ley 675 de 2001 Art. 53 y 54., además de haber aceptado las postulaciones y votado dichos nombramientos por personas inhabilitadas para tal fin.”

Señala el artículo 49 de la ley 675 de 2001 “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.” (Subrayado nuestro)

Como se puede advertir, la ley 475 de 2001 que regula el régimen de propiedad horizontal, no contempla en su artículo 49 la posibilidad de impugnar las decisiones del Consejo de Administración, sino de la asamblea general de copropietarios.

En ese sentido, debe el demandante estarse a lo dispuesto en el artículo 58 de la misma ley 675 de 2001 que establece “Para la solución de los conflictos que se presenten entre los 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 esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1. Comité de Convivencia. (...) 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. (...)”

Para el caso en concreto, el demandante debe atender lo dispuesto en el artículo 390 del C.G.P. que consagra el proceso verbal sumario como mecanismo para el trámite de controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001 señalada. En el artículo 18 se regulan las obligaciones de los propietarios



respecto de los bienes de dominio particular o privado, y en el artículo 58, se alude a la fórmula genérica de conflictos suscitados con ocasión de la interpretación y aplicación de la citada ley o del reglamento de copropiedad.

Lo anterior en concordancia con el artículo 17 numeral 4º del C.G.P. que establece: “...*Competencia de los jueces civiles municipales en única instancia*. Art. 17.- 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.”.

Así, las cosas, considera este despacho que no hay lugar a darle trámite a la demanda de impugnación en los términos en que fue planteada por los copropietarios del EDIFICIO MULTIFAMILIAR BALCONES DE BALLARAT DE BUCARAMANGA frente a la decisión adoptada por el Consejo de Administración, por cuanto las normas que regulan la propiedad horizontal, esto es, las contempladas en la mencionada Ley 675 de 2001, solo permiten la posibilidad de impugnar las decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios, y por lo tanto, las diferencias que surjan frente a las decisiones del Consejo de Administración, como el caso puesto a consideración de este juzgado, deben someterse al conocimiento del juez municipal para que resuelva al respecto a través del trámite del proceso verbal sumario consagrado en el artículo 390 del C.G.P.

Sin que resulte de recibo en esta oportunidad, el sustento legal del artículo 382 del C.G.P., en que se apoya el demandante, por cuanto dicha disposición no atribuye la competencia para conocer del asunto, sino que regula lo concerniente al término para proponer la demanda allí referida.

Ahora, si bien el artículo 20 del C.G.P. establece la competencia en los Juzgados Civiles de Circuito en primera instancia para conocer de la demanda “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,...” el aquí demandado no es una junta directiva, ni una junta de socios ni es un órgano directivo en los términos señalados en la norma en mención, sino que se trata del Consejo de Administración regulado en la Ley 675 de 2001, encargado de “tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal” según las funciones establecidas en el artículo 55 de la mencionada Ley; el cual, no ostenta representación legal alguna, cuyos miembros son designados por la Asamblea General de Copropietarios como órgano de dirección de la persona jurídica según lo dispuesto en el artículo 38 de la referida Ley 675.

Por lo anterior, deviene el rechazo de la demanda según lo dispuesto en el artículo 90 del C.G.P. en cuanto consagra que “El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla.” (Subrayado del juzgado), pues, como atrás se indicó, de las circunstancias narradas en los hechos de la demanda, se emana un conflicto entre el Consejo de Administración demandado y los copropietarios demandantes, asunto enmarcado en el artículo 17 numeral 4º del C.G.P. antes citado.

Por lo tanto, con fundamento en la norma antes transcrita, y teniendo en cuenta que estamos en presencia de un asunto de única instancia, el conocimiento de este asunto corresponde al Juez Civil Municipal de Bucaramanga, por la ubicación del conjunto residencial. En consecuencia, se ordena la remisión de las diligencias a dicha autoridad por intermedio de la oficina judicial, para que asuma la competencia.

Por lo anterior expuesto, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga,

RESUELVE:

1.- RECHAZAR la presente DEMANDA DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS O DECISIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN presentada por NUBIA SUSANA VILLABONA



CORREA, NUBIA CAROLINA ARENAS VILLABONA y CAMILO ANDRES ARENAS VILLABONA contra el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN del EDIFICIO MULTIFAMILIAR BALCONES DE BALLARAT DE BUCARAMANGA, por carecer este despacho de COMPETENCIA.

2.- En consecuencia, SE ORDENA enviar las diligencias a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES -REPARTO- DE Bucaramanga por intermedio de la OFICINA JUDICIAL, para que asuma la competencia, según lo anotado en la parte motiva de este auto.

3.- Se reconoce personería al abogado Dr. GERARDO ARENAS REY portador de la T.P. No. 163.739 del C. Sup de la Jud., como apoderado de la parte demandante conforme al poder allegado.

4.- Notifíquese esta providencia por estados electrónicos

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.

OFELIA DIAZ TORRES
Jueza

Firmado Por:
Ofelia Diaz Torres
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 007
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: **421ea28f4a2bb6899fa223eef2f51f819606f06af7744cb939bff37f1c672024**

Documento generado en 27/04/2023 10:46:33 PM

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