



| | |
|------------|---|
| PROCESO | VERBAL MODIFICACION REGLAMENTO PH |
| DEMANDANTE | ANDREA DEL PILAR GUTIÉRREZ MOLINA LUIS GERARDO DÍAZ MORA |
| DEMANDADO | EDIFICIO NEVADO TOWER P.H. |
| RADICADO | 680013103012024-00063-00 |

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Bucaramanga, ocho (8) de mayo de dos mil veinticuatro (2024)

1. Objeto de decisión

Se encuentra al Despacho la actuación surtida dentro del proceso **VERBAL** (modificación del reglamento de propiedad horizontal) iniciado a instancias de **ANDREA DEL PILAR GUTIÉRREZ MOLINA** y **LUIS GERARDO DÍAZ MORA** contra el **EDIFICIO NEVADO TOWER P.H.**, para que sea decidido el **RECURSO DE REPOSICIÓN** en subsidio **APELACIÓN** interpuesto por la parte demandada, contra la providencia del **18 de abril de 2024** a través de la cual se rechazó la demanda.

2. Del recurso de reposición

Sostiene la apoderada judicial de la parte demandante que, el Despacho modificó de manera unilateral la forma como se dirigió la demanda, pues lo pretendido en este caso es que se modifiquen los coeficientes asignados a los inmuebles que conforman el EDIFICIO NEVADO TOWER P.H., sin embargo, la demanda se tramitó como un proceso declarativo de impugnación de actos de asamblea.

El Artículo 28 de la Ley 675 de 2001 consagra la forma de modificar los coeficientes, otorgando la facultad a la asamblea de autorizar la reforma al reglamento, pero dicha potestad no es una obligación de la asamblea.

En el presente asunto, se sometió a consideración de la asamblea la reforma del reglamento para modificar los coeficientes, pero la decisión fue negativa. No obstante, no se busca impugnar el acta de asamblea, por cuanto las decisiones adoptadas se encuentran ajustadas a la ley, lo que se pretende es la modificación de los coeficientes, dado que los mismos fueron modificados de manera unilateral.

La Ley 675 de 2011 no prevé un procedimiento específico para acudir a la justicia ordinaria una vez negada la modificación de los coeficientes en asamblea de copropietarios, motivo por el cual acude al proceso VERBAL DECLARATIVO con el fin de que se realice el estudio de los cambios realizados a los coeficientes y de ser viable, se acojan las pretensiones de la demanda.

Frente a lo relacionado con la caducidad de la acción, repite que no se está impugnando el acta de asamblea a través de la cual se negó la modificación del reglamento de propiedad horizontal, sin embargo, y en aras de aclarar ese punto, indicó que recibieron copia del acta de asamblea debidamente firmada el 29 de octubre de 2023, por lo que solicitaron conciliación ante la Procuraduría General de la Nación el 31 de octubre de 2023, con el fin de agotar el requisito de procedibilidad para acudir ante la justicia ordinaria.

La demanda se radicó el 19 de diciembre de 2021, por lo que los dos (2) meses se contabilización a partir de la fecha de recibido del acta de asamblea debidamente firmada (29/10/2023), circunstancia que interrumpió el término de caducidad de la acción.



Finalmente solicitó reponer el auto recurrido y en su lugar se admita la demanda. En caso de no acoger sus argumentos, solicita se conceda el recurso de apelación para que el superior analice lo aquí debatido.

3. Decisión recurrida

La decisión objeto de recurso de reposición en subsidio apelación, corresponde a la adoptada en providencia del 18 de abril de 2024 donde se resolvió lo siguiente:

PRIMERO. – RECHAZAR la presente demanda VERBAL DECLARATIVA DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA, promovida por los señores ANDREA DEL PILAR GUTIERREZ MOLINA, identificada con cédula de ciudadanía No. 36.066.539 y LUIS GERARDO DIAZ MORA, identificado con cédula de ciudadanía No. 91.156.930, en contra del EDIFICIO NEVADO TOWER P.H., identificado con Nit. 901.144.132-6. por las razones expuestas en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO. – ARCHIVAR la actuación en forma digital con las anotaciones del caso en el sistema de radicación.

TERCERO. - No hay lugar a la devolución de anexos, ya que la demanda se presentó digitalmente

4. Para resolver se considera

El recurso de reposición es un medio de impugnación de las providencias judiciales cuya función consiste en que el mismo funcionario que la profirió pueda corregir los errores de juicio y, eventualmente, de actividad que aquéllas padezcan, como consecuencia de lo cual podrán ser revocadas, modificadas o adicionadas.

De allí que la discusión ha de partir de lo plasmado en el proveído que genera la inconformidad con el propósito de demostrarle al funcionario que se equivocó y que, además, **la decisión le ha causado agravio al sujeto que la ataca.**

Dentro de los requisitos indispensables para la viabilidad de todo recurso, figuran: (i) la capacidad para interponer el recurso, (ii) el interés para recurrir, (iii) la oportunidad del recurso, (iv) la procedencia del recurso, y la (v) motivación.

Verificada la concurrencia de los requisitos para la viabilidad del recurso, notoriamente se destaca el cumplimiento de la capacidad, el interés y la oportunidad para recurrir; debiendo pasar al estudio de la procedencia y motivación de manera conjunta.

La decisión reprochada por el recurrente, corresponde a la adoptada por este Despacho mediante auto del 18 de abril de 2024, a través de la cual se rechazó la demanda formulada a instancias de ANDREA DEL PILAR GUTIÉRREZ MOLINA y LUIS GERARDO DÍAZ MORA por cuanto al revisar los hechos y pretensiones de la demanda, se concluyó que el trámite pretendido correspondía al de IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA, en consideración a que en la asamblea extraordinaria celebrada el 25 de julio de 2023 no accedió a la solicitud de modificación de los coeficientes de los inmuebles que componen la propiedad horizontal.

No obstante, la apoderada judicial de la parte interesada aseguró que no se trataba de un proceso de IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA por cuanto las decisiones adoptadas por la asamblea extraordinaria del EDIFICIO NEVADO TOWER P.H., son legales. Lo pretendido es que a través de sentencia judicial se ordene la modificación del reglamento de propiedad horizontal, específicamente en



lo que tiene que ver con el coeficiente asignado a los inmuebles. Adicionalmente, indicó que no existe caducidad de la acción, por cuanto presentó la demanda dentro del término ordenado en la Ley.

Pues bien, esta Juzgadora ha de manifestar que **repondrá** la decisión recurrida y en su lugar **rechazará la demanda por competencia** en consideración a los argumentos que se presentan a continuación:

Mediante acta de reparto del 27 de febrero de 2024 le fue asignado el conocimiento de la demanda verbal promovida a través de apoderada judicial por ANDREA DEL PILAR GUTIÉRREZ MOLINA y LUIS GERARDO DÍAZ MORA contra el EDIFICIO NEVADO TOWER P.H., a este Despacho.

Al someter la demanda a un estudio riguroso, se concluyó que la misma sería objeto de rechazo en consideración a los siguientes argumentos:

- 1) El proceso al que se refiere la parte activa es el de impugnación de actos de asamblea; pues lo atacado y cuestionando es la decisión adoptada en la asamblea extraordinaria del 25 de julio de 2023, al considerar que infringe la ley, y así acceder a la reforma pretendida, mediante pronunciamiento judicial.
- 2) La acción de impugnación, puede aplicarse a las decisiones que se tomen en las asambleas generales de copropietarios, instancias de decisión máxima en una propiedad horizontal; la cual puede surgir en situaciones en las que los copropietarios consideren que las decisiones tomadas durante la asamblea violan sus derechos, o no cumplen con los procedimientos establecidos por la ley o los reglamentos de la propiedad. Por ejemplo, si se toma una decisión que excede los límites del reglamento de propiedad horizontal o si se toma una decisión sin el quórum requerido.
- 3) Dichas circunstancias, ocurren en el caso que nos ocupa, pues los demandantes consideran que la asignación de los coeficientes se hizo en contravía a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, en especial el artículo 26, eje sobre el que se desarrolla la primera pretensión, y buscan dejar sin efecto la decisión de la asamblea, al considerarla ilegítima, y lograr así la reforma del reglamento. En ese entendido, al discutir el tipo de acción sobre la que versan las pretensiones de la demanda, por querer reformar el reglamento de propiedad horizontal atacando la decisión el 25 de julio de 2023, oponiéndose a la validez del acto por considerarlo contrario a derecho, es indiscutible que se está acudiendo a lo reglado en el artículo 191 del Código de Comercio, desarrollado en el artículo 382 del Código General del Proceso.
- 4) Ahora, aclarado el tipo de proceso por el cual se está acudiendo a la jurisdicción, encontramos que el artículo 382 del Código General del Proceso, establece: *“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”*. Encontrando que la acción está caducada, contando el término desde la fecha sobre la que versa el objeto de las pretensiones.



- 5) En el caso bajo estudio, el acta de asamblea extraordinaria de copropietarios del EDIFICIO NEVADO TOWER PH., y en la cual se negó la reforma del reglamento de propiedad horizontal solicitado por los demandantes, tuvo lugar el 25 de julio de 2023, documento que no se encuentra sujeto a registro, puesto que no se emitió decisión alguna que debería ser elevada a escritura pública para su posterior inscripción en los certificados de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman la copropiedad.
- 6) La demanda fue presentada el 19 de diciembre de 2023, fecha para la cual ya se encontraba caduco el término de que disponían los demandantes, para accionar o atacar las decisiones adoptadas a través del acta de asamblea celebrada el 25 de julio de 2023.
- 7) Lo anterior fue afirmado en el auto que rechaza la demanda, porque se desconocía que el acta de asamblea fue publicada mediante envío al correo electrónico de uno de los accionantes, el día 12 de octubre de 2023 (lo cual viola la norma establecida para la elaboración de actas de asamblea de acuerdo con la ley 675 de 2001) y solo fue puesto en conocimiento de este despacho con el escrito de recurso de reposición y en subsidio apelación contra el mencionado auto; ante esa circunstancia nueva que plantea la parte demandante, es cierto que el término de caducidad de la acción de impugnación de actos de asamblea, no se había configurado para el día 19 de diciembre de 2023.

Atendiendo a las manifestaciones realizadas por la parte demandante, encuentra este Despacho que en efecto le asiste razón, por cuanto el presente asunto se encausó por el trámite de IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA teniendo en cuenta el relato de los hechos, y puntualmente porque en la asamblea extraordinaria celebrada el 25 de julio de 2023 no se accedió a la modificación de los coeficientes de los inmuebles que componen la propiedad horizontal, circunstancias que hicieron ver que lo pretendido era atacar dicho acto administrativo, cuando lo pretendido por la parte demandante según sus propias palabras es:

“(…) Lo que se pretende con el presente proceso instaurado es que se determine por parte del Juez, que aunque la asamblea de copropietarios negó la modificación solicitada (porque tenía la facultad legal para hacerlo), siguiendo el procedimiento consagrado en la ley 675 de 2001, esto es iniciando el trámite con el derecho de petición que desembocó en la Asamblea Extraordinaria con los resultados ya conocidos; que existen razones y fundamentos jurídicos que llevan a la parte demandante a insistir en que es JURIDICAMENTE PROCEDENTE que se decrete la modificación de los coeficientes, los cuales fueron MODIFICADOS de manera unilateral y en contravía de los preceptos consagrados en la misma ley 675/2001.

Dentro de la ley 675/21 no existe procedimiento establecido para acudir a la justicia ordinaria una vez negada la modificación de los coeficientes en asamblea de copropietarios, motivo por el cual es menester acudir al presente proceso VERBAL DECLARATIVO con el fin de que se realice el estudio de los cambios realizados a los coeficientes y de ser viable, se acojan las pretensiones de la suscrita apoderada en el texto de la demanda y se ordene la modificación correspondiente a los parámetros legales establecidos. (…)”

Por lo anterior, se repondrá la decisión y en su lugar se entrará a analizar si en efecto la demanda es susceptible de ser objeto de admisión, inadmisión o rechazo, atendiendo al cumplimiento de los requisitos señalados en la norma.

La apoderada de los demandantes fue clara en asegurar que lo pretendido por los señores ANDREA DEL PILAR GUTIÉRREZ MOLINA y LUIS GERARDO DÍAZ MORA es que se realice el estudio de los cambios realizados a los coeficientes de



los inmuebles y de ser viable, se reforme el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO NEVADO TOWER PH., y se devuelvan los dineros cancelados de forma adicional por parte de los actores.

No obstante, si existe procedimiento establecido en la ley para resolver el asunto que se pone en conocimiento de la jurisdicción, porque la circunstancia planteada es claramente un conflicto entre los demandantes (copropietarios) y el EDIFICIO NEVADO TOWER PH., respecto al coeficiente asignado para los apartamentos y las modificaciones que ha sufrido el reglamento de propiedad horizontal, por lo que el conocimiento de la demanda le corresponde a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES EN ÚNICA INSTANCIA, tal y como lo dispone el numeral 4 del Artículo 17 del C.G. del P., que reza:

“(...) 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, este Despacho carece de competencia para conocer del presente asunto, por cuanto la parte demandante ha dejado claro que no se trata de un proceso de IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA, sino de un trámite que persigue la modificación del reglamento la propiedad horizontal y la aplicación de los coeficientes establecidos a cada apartamento.

De conformidad con lo relatado, la providencia recurrida se revocará y en su lugar se rechazará la demanda por competencia, ordenándose la remisión del expediente con destino a la oficina judicial para que sea repartido entre los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE BUCARAMANGA (REPARTO).

Finalmente, y en consideración a que se presentó recurso de apelación de manera subsidiaria, se concederá la alzada toda vez que dicho proveído se encuentra enlistado dentro de los autos apelables que consagra el Artículo 321 del C.G. del P.

Por lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

RESUELVE

PRIMERO: REPONER la decisión contenida en providencia del 18 de abril de 2024, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

SEGUNDO: RECHAZAR por competencia la demanda verbal promovida a instancias de **ANDREA DEL PILAR GUTIÉRREZ MOLINA** y **LUIS GERARDO DÍAZ MORA** contra el **EDIFICIO NEVADO TOWER P.H.**, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de la presente providencia.

TERCERO: REMITIR por competencia la demanda ejecutiva a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE BUCARAMANGA (REPARTO)** junto con sus respectivos anexos.

CUARTO: CONCEDER en el efecto devolutivo el **RECURSO DE APELACIÓN** formulado a través de apoderado judicial por **ANDREA DEL PILAR GUTIÉRREZ MOLINA** y **LUIS GERARDO DÍAZ MORA** contra la decisión contenida en providencia del 18 de abril de 2024.



QUINTO: REMÍTASE de forma virtual el expediente al Honorable Tribunal Superior de este Distrito - Sala Civil Familia, procédase por Secretaría para que la novedad surta efectos.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



HELGA JOHANNA RIOS DURAN

JUEZ

Firmado Por:

Helga Johanna Rios Duran

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 001

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: **e3e8ab1bffe6c269c87b5d85bbadf66b9d2ebee36b2ada2ef2921c7016a3ce77**

Documento generado en 08/05/2024 04:06:27 p. m.

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>