



PROCESO	VERBAL DECLARATIVO – IMPUGNACION ACTOS DE ASAMBLEA (Decisión adoptada en asamblea extraordinaria de propietarios del edificio Nevado Tower P.H.)
DEMANDANTE	Andrea del Pilar Gutiérrez Molina C.C. 36.066.539 Luis Gerardo Díaz Mora C.C. 91.156.930
DEMANDADOS	Edificio Nevado Tower P.H. Nit. 901.144.132-6
RADICADO	6800131030012024-00063-00

Al Despacho del señor Juez las presentes diligencias. Para proveer.  
Bucaramanga, 17 de abril de 2024.

LEYDIA JOHANNA PABON ALCAZAR  
Escribiente

## JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, diecisiete (17) de abril de dos mil veinticuatro (2024)

Recibida la presente demanda VERBAL denominada “con el fin de obtener modificación de los coeficientes asignados a los inmuebles que conforman el edificio Nevado Tower P.H.”, promovida a través de apoderado judicial, 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, se realiza el estudio de rigor para decidir sobre su admisión; en ese entendido se exponen las siguientes consideraciones.

Los actores pretenden modificar los coeficientes asignados a los inmuebles del edificio Nevado Tower P.H. y solicitan que la decisión judicial reforme el reglamento de propiedad horizontal, solicitud que hacen porque en asamblea extraordinaria no se adoptó la petición.

Como fundamento de la pretensión, en los hechos exponen que, el reglamento de propiedad horizontal se constituyó con escritura pública 2288 del 22 de octubre de 2018, mismo que fue modificado con escritura 2392 del 15 de septiembre de 2021, en la que se incrementaron los valores de cada una de las unidades privadas, asignándole como coeficiente el área total privada y no el área total construida<sup>1</sup>.

Afirman los demandantes que, adquirieron el inmueble, apartamento 1401, que hace parte de la copropiedad, con escritura pública 1131 del 14 de mayo de 2021; quienes al establecer que se hizo la modificación de los coeficientes de cada apartamento sin justificación, y por consiguiente se modificaron las cuotas de administración, presentaron derecho de petición solicitando la aplicación de la Ley 675 de 2001, para que se convocara a asamblea, y en caso de cumplirse los requisitos legales se realizara la reforma del reglamento de propiedad horizontal del edificio<sup>2</sup>.

Señalan que, el derecho de petición fue contestado en asamblea celebrada el 25 de julio de 2023, donde se negó la reforma del reglamento de propiedad horizontal<sup>3</sup>, acto este que generó el inconformismo de los demandantes y por ende solicitan que sea la jurisdicción quien ordene la modificación de los coeficientes asignados.

Entonces, la demanda se orienta a atacar la decisión adoptada por la asamblea de copropietarios de la propiedad horizontal Edificio Tower, desarrollada el 25 de julio de 2023, en la que se negó la petición de reformar el reglamento de propiedad horizontal; en lo que se refiere a los coeficientes de copropiedad, sobre los cuales se cobran las cuotas de administración. Medio este, que es el que autoriza la ley para acceder a dicha modificación.

El artículo 28 de la Ley 675 de 2001, respecto a la modificación de coeficientes, establece que la decisión se adopta en asamblea general, con el voto favorable de

<sup>1</sup> Archivo 3, cuaderno C01Principal expediente digital, control procesos (hechos 4 y 5 del escrito de demanda)

<sup>2</sup> Archivo 3, cuaderno C01Principal expediente digital, control procesos (hechos 7 y 8 del escrito de demanda)

<sup>3</sup> Archivo 3, cuaderno C01Principal expediente digital, control procesos (hecho 8 del escrito de demanda)



varios propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, autorizando así la reforma al reglamento de propiedad horizontal; artículo que también relaciona los eventos en los que procede dicha modificación.

Entonces, pese a la denominación que se le da al tipo de proceso verbal que se intenta adelantar ante la jurisdicción, se concluye que el proceso al que se refiere la parte activa es el de *impugnación de actos de asamblea*; pues lo atacado y cuestionado 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.

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; 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.

Circunstancias que 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.

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.

Se desprende del aparte normativo transcrito, que la demanda debe intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes, a la fecha en que se haya celebrado la reunión en la que se adoptaron las decisiones objeto de impugnación, sin embargo, cuando se trate de actos o decisiones que deban ser objeto de inscripción en el registro que llega la sociedad, el término de los dos (2) meses se contara a partir del cumplimiento de dicha formalidad.

Tenemos que, el legislador previó dos situaciones para contar los términos y aplicar la caducidad, es decir, dos supuestos de hechos, haciendo trato diferencial frente aquellos actos que deban ser sometidos a registro y aquellos con los cuales no se cumpla la formalidad, en el primero de ellos se tiene en cuenta la fecha de celebración del acto y en la segunda a partir de la respectiva inscripción.

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 demandante, 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.

La acción para impugnar el acto y presentar la demanda nació el 26 de julio de 2023, sin embargo, la demanda fue presentada el 19 de diciembre de 2023<sup>4</sup>, 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 la asamblea.

En ese orden, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA, procederá con el rechazo de la demandad, de conformidad con el inciso segundo, del artículo 90 del Código General del proceso.

## RESUELVE

**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

## NOTIFÍQUESE



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: [caf1943f5cb37e1c110963f93b3a7ccc50d4eb6117c78b606d521d10a6ceef41](https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica)

Documento generado en 18/04/2024 04:01:31 PM

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

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

<sup>4</sup> Archivo 2, cuaderno C01Principal expediente digital, control procesos