

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO  
[ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Bogotá D.C., agosto once (11) de dos mil veintitrés (2023)

Expediente 1100131030232023 00322 00

Con fundamento en el inciso 3 del artículo 90 del código General del Proceso, se INADMITE la presente demanda, para que en el término de cinco días so pena de rechazo, se subsane así:

1. Alléguese la certificación del registrador de instrumentos públicos de forma integra en tanto que el aportado está incompleto. (núm. 3º art. 84 del C.G. del P.)
2. Sin perjuicio de lo anterior, diríjase la demanda contra todas las personas que figuren como titulares de derechos reales inscritos sobre el predio cuya usucapión se pretende, conforme la certificación del registrador de instrumentos públicos; alléguese poder y demanda debidamente integradas, informando además el lugar donde reciben notificaciones la parte actora y apoderado. (inc. 5 art 375 C. G. P.).

Notifíquese,

**TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ**  
Juez

Firmado Por:  
Tirso Pena Hernandez  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 023  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: 1d8b264d67a5f26176ec76996d2d0008be300190ab81cbb47885d1b1b8d52df2

Documento generado en 14/08/2023 07:18:22 AM

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

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO  
[ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Bogotá D.C., agosto once (11) de dos mil veintitrés (2023)

Expediente 1100131030232023 00319 00

De cara a resolver sobre la admisibilidad de la presente demanda, de acuerdo a los hechos y pretensiones se advierte la imposibilidad de acceder a ello, toda vez que la impugnación de las decisiones de los actos de asamblea de copropietarios es un asunto que debe asumir el señor juez civil municipal, y no éste despacho judicial por las razones que a continuación se exponen:

El artículo 191 del estatuto comercial señala que «*Los administradores, los revisores fiscales y los socios ausentes o disidentes podrán impugnar las decisiones de la asamblea o de la junta de socios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los estatutos*».

En consonancia con lo anterior, el artículo 194 del código de comercio establecía que las acciones de impugnación previstas en el capítulo VII del código de comercio se intentarían ante los jueces, aunque se haya pactado cláusula compromisoria, y se tramitarían como se dispone en este mismo código y, en su defecto, en la forma prevista en el código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados, norma derogada por el artículo 118 de la ley 1563 de 2012.

A pesar de la citada derogatoria, salvo los casos de compromiso o cláusula compromisoria, la impugnación podrá ser resuelta conforme lo dispone el artículo 24 del código General del Proceso mediante el cual atribuyó a la superintendencia de Sociedades las siguientes funciones jurisdiccionales:

*«Las autoridades administrativas a las que se refiere este artículo ejercerán funciones jurisdiccionales conforme a las siguientes reglas:*

(...)

*5. La Superintendencia de Sociedades tendrá facultades jurisdiccionales en materia societaria, referidas a:*

(...)

*c) La impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas sometidas a su supervisión». (Lo subrayado es fuera de texto)*

(...)

*Parágrafo 3. Las autoridades administrativas tramitarán los procesos a través de las mismas vías procesales previstas en la ley para los jueces.*

*Las providencias que profieran las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales no son impugnables ante la jurisdicción contencioso administrativa.*

*Las apelaciones de providencias proferidas por las autoridades administrativas en primera instancia en ejercicio de funciones jurisdiccionales se resolverán por la*

*autoridad judicial superior funcional del juez que hubiese sido competente en caso de haberse tramitado la primera instancia ante un juez y la providencia fuere apelable.*

*Cuando la competencia la hubiese podido ejercer el juez en única instancia, los asuntos atribuidos a las autoridades administrativas se tramitarán en única instancia*». (subrayado es fuera de texto)

Sin embargo, véase que es el artículo 49 de la ley 675 de 2001, el que prevé que 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.

De cara a lo anterior, debe concluirse que aun cuando la sociedad comercial<sup>1</sup>, como persona jurídica independiente de los socios individualmente considerados, delibera y decide a través de la asamblea general de accionistas o la junta de socios, según el tipo adoptado, que como máximo órgano societario, de manera privativa e indelegable, le corresponde ejercer las funciones que de manera general señala el artículo 187 del estatuto comercial, en reuniones celebradas con sujeción a las prescripciones legales en cuanto a convocatoria y quórum se refiere<sup>2</sup>, situación diferente a la de los bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal contenido en la ley 675 de 2001, sistema que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Téngase en cuenta que el artículo 3 de la citada ley, sobre el «*Régimen de Propiedad Horizontal*», lo define como un sistema jurídico que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios de un edificio o conjunto, construido o por construirse, sometido al régimen de propiedad horizontal, que surge o se constituye como persona jurídica, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, a partir del registro de la escritura pública en la oficina de registro de instrumentos públicos, cuyo objeto no es otro que administrar los bienes y servicios comunes y los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, entre otros (Arts. 4<sup>3</sup> y 32<sup>4</sup>).

Así, contrario a la naturaleza comercial de los entes societarios que inspecciona, vigila o controla la superintendencia del ramo, el artículo 33 de la ley 675 de 2001, de manera expresa señala que la propiedad horizontal es una persona jurídica de naturaleza civil, por tanto sin ánimo de lucro, cuya denominación es la del edificio o conjunto y su domicilio es el municipio o distrito donde éste se localice; en tanto que el artículo 36 ibídem, al establecer los órganos de dirección y administración, define a la asamblea general de propietarios, la que se constituye por los propietarios o dueños de los bienes privados.

Acorde con lo anterior el numeral 4 del art. 17 del C.G. del P., indica que le compete al juez civil municipal en única instancia conocer «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 de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal», por ende, emerge diamantino concluir

---

<sup>1</sup> Artículo 98 del código de comercio

<sup>2</sup> Artículo 186 ibídem

<sup>3</sup> ARTÍCULO 4o. CONSTITUCIÓN. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

<sup>4</sup> ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

que le corresponde al juez civil municipal de esta ciudad, el trámite que aquí nos ocupa; así las cosas, se,

## **RESUELVE**

**PRIMERO: RECHAZAR** la anterior demanda por falta de competencia.

**SEGUNDO:** Por secretaria, remítase la presente demanda y sus anexos, a la oficina judicial para que se verifique su reparto entre los juzgados civiles municipales de la ciudad. Ofíciense.

Déjense las constancias del caso.

NOTIFIQUESE,

**TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ**  
Juez

Firmado Por:

**Tirso Pena Hernandez**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 023**

**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **e8bd1b64209e5e276eb9b32b3cbcf9a27af659be0abeb3883670cf6cb0d8ca02**

Documento generado en 14/08/2023 07:18:01 AM

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

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

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO  
[ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
Bogotá D.C., agosto once (11) de dos mil veintitrés (2023)

Expediente 1100131030232022 00148 00

De cara a la constancia secretarial que precede, para continuar con el trámite de la audiencia que trata el artículo 372 del código General del Proceso, fijada en interlocutorio de noviembre 3 de 2022, se señalan las 10:00 horas de mayo 02 de 2024.

Por secretaría, infórmese a los intervinientes el medio a través del cual se desarrollará la diligencia.

Notifíquese,

**TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ**  
Juez

Firmado Por:  
Tirso Pena Hernandez  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 023  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **36f30c0eb0494a40607f09f9c474e520d71268f4fc8fee7cd1b4ef32c9a417fb**

Documento generado en 14/08/2023 07:16:19 AM

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

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

[ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C., agosto once (11) de dos mil veintitrés (2023)

Expediente 1100131030232023 00316 00

Sin calificar el mérito formal de la demanda, se observa que este despacho no es competente para asumir su conocimiento por falta de competencia en razón del factor cuantía que la determina, (*Regla 1ª, Art. 26 C.G del P*), pues si bien en el genitor se estima la cuantía en suma superior a \$176'000.000, lo cierto es que al revisar el petitorio, la sumatoria de las «*Pretensiones consecuenciales de la pretensión principal*», no superan la cuantía mínima necesaria para que sea esta sede judicial quien de tramite al asunto.

En ese sentido, téngase en cuenta que al tratarse de un proceso declarativo en el que se pretende principalmente la resolución del «*CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA*», o bien su cumplimiento, la cuantía debe determinarse «*Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación.*»; de ahí que revisar el acápite correspondiente, se pretende que las demandadas paguen como consecuencia de la resolución del preciado contrato, las siguientes sumas:

\$71'561.275 por concepto del dinero cancelado por los demandantes como parte del valor del local LP-11.

\$6'897.475 correspondiente a la cuota pagada en octubre 15 de 2014 como parte del valor del local LP-11, indexada en base al índice de precios del consumidor certificado por el DANE al momento de la restitución a su favor.

24 cuotas, cada una por \$2'586.475, por concepto de las cuotas pagadas desde noviembre 15 de 2014 a octubre 16 de 2016 como parte del valor del local LP-11, indexada en base al índice de precios del consumidor certificado por el DANE al momento de la restitución a favor de los demandantes, por un total al momento de la presentación de la demanda de \$62'077.272.

\$27'589.900, equivalente al 20% del valor del local objeto del contrato de vinculación, a título de estimación anticipada de perjuicios de la cláusula decima del contrato.

Por tanto, como la sumatoria de tales valores arroja \$168'125.922, resulta diáfano concluir que corresponde a un proceso de menor cuantía.

Véase que según prevé el artículo 25 del código General Proceso, «*Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150smlmv).*».

Asimismo, en el numeral 1 del artículo 18 del mismo compendio normativo prevé que los jueces civiles municipales son competentes para conocer en primera instancia, «*De los procesos contenciosos de menor cuantía, incluso los originados*

*en relaciones de naturaleza agraria, salvo los que corresponda a la jurisdicción de lo contencioso administrativo.”.*

En ese orden de ideas, le corresponde al juez civil municipal de esta ciudad que por reparto corresponda, el trámite que aquí nos ocupa, en tanto que los juzgados civiles del circuito, solo corresponde el trámite de procesos de mayor cuantía. (art. 20 en cc con el art. 25 del C.G. del P.).

Como consecuencia de lo anterior, se

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** RECHAZAR la presente demanda incoada por **ÁNGEL RICARDO ALMANZA ROLDAN** y **OLGA ELENA BERNAL RUEDA**, contra **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAS, ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, a título personal y como vocera del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**. por falta de competencia, dado el factor cuantía.

**SEGUNDO:** REMITIR el expediente a la Oficina Judicial –Reparto– para que sea repartido entre los juzgados civiles municipales de esta ciudad.

**TERCERO:** Por Secretaría remítase la demanda y sus anexos. Déjense las constancias del caso.

Notifíquese y cúmplase,

Notifíquese,

**TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ**  
Juez

**Firmado Por:**  
**Tirso Pena Hernandez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 023**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **cdb6c982cef3aceba7c5ded848c6361238015ef1690a8d18a33be30942bfea70**

Documento generado en 14/08/2023 07:41:04 AM

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