

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., junio dos (02) de dos mil veintiuno (2021).

Radicación: 11001 31 03 023 2021 00194 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 la asamblea de copropietarios es un asunto que lo 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 procesal 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 clausula 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.” (Lo 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 lo anterior, debe concluirse que aun cuando la sociedad comercial¹, 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 refiere², tal situación es bien diferente a la de los inmuebles 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 3º 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. 4³ y 32⁴).

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 4º 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 que le corresponde al juez civil municipal de esta ciudad, el trámite que aquí nos ocupa; así las cosas, el juzgado,

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. Oficiese.

Déjense las constancias del caso.

NOTIFIQUESE,

TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez.

¹ Artículo 98 del código de comercio

² Artículo 186 ibídem

³ 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.

⁴ 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.

Firmado Por:

**TIRSO PENA HERNANDEZ
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 023 CIVIL DE CIRCUITO DE 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: **d5c61ecdf78446771ad281216544ab4f1cf8591fbb289bc3291d958bd470bb73**

Documento generado en 02/06/2021 05:04:36 PM