

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Carrera 10 No.14-33, Piso 7°
cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., dieciocho (18) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

11001 4003 013 2020 00784

Conforme a las actuaciones que preceden, se tiene por notificados personalmente del auto admisorio de la demanda a los demandados MARCELA INES VELASCO LOPEZ, JORGE URIEL VELASCO LOPEZ, LAURA ANDREA VELASCO SANTOS y LEILA SAMANTHA VELASCO LOPEZ, quienes confirieron poderes generales al señor URIEL VELASCO SEPULVEDA, quien a su vez confirió poder especial a la abogada MARY LUZ SANABRIA HERNANDEZ, a quien se le reconoce personería, en los términos y para los efectos del poder conferido (índice 10).

La apoderada de los demandados dentro del término legal, interpuso recurso de reposición contentivo de excepciones previas contra el auto admisorio de la demanda, remitiendo copia del escrito al apoderado de su contraparte, por lo que se tiene por surtido el traslado en la forma prevista por el parágrafo del artículo 9° del Decreto Legislativo 806 de 2020, el cual fue descrito oportunamente.

En consecuencia, el juzgado procede a decidir las excepciones previas formulada por la vía del recurso de reposición por la apoderada del extremo demandado, contra el auto del 21 de enero de 2021, por medio del cual se admitió la demanda.

FUNDAMENTOS DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS

- 1. Falta de competencia.**
- 2. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.**

Expone la promotora similares fundamentos frente a estos dos medios exceptivos, señalando que la controversia no debe tramitarse a través del proceso verbal sumario previsto por el artículo 58 de la ley 675 de 2001, habida consideración a que en su sentir no existe un conflicto entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, frente a la aplicación o interpretación del reglamento de propiedad horizontal.

Que en el fondo, la administración y el Consejo de Administración cuestionan la titularidad o posesión de los parqueaderos 11 y 12 del Edificio Valesia 129 Propiedad Horizontal, que tienen los demandados, desconociendo que son propietarios del parqueadero No. 11 con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20784552 y el parqueadero No. 12 con Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20784555, que hacen parte del Edificio Valesia 129 Propiedad Horizontal, ubicados en la Carrera 7 D Bis No. 129-40 de la ciudad de Bogotá, desde el 26 de agosto de 2016, al haberlos adquirido mediante Escritura Pública No. 1276 otorgada por la Notaría Veintiséis del Circulo de Bogotá. En ese orden, consideran

que el proceso escogido por la parte actora no es el idóneo para cuestionar el derecho de dominio sobre estos inmuebles.

Oposición del demandante

El apoderado de la parte demandante dice que su contraparte presenta carencia conceptual para el entendimiento jurídico y fáctico del asunto al alegar falta de competencia, debido a que se empeñan en desconocer la categorización que tienen los estacionamientos 11 y 12 del EDIFICIO VALSESIA 129, que si bien en un momento pudieron ser bienes privados e identificarse bajo los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20784552 y 50N-20784555, en la actualidad son bienes comunes que no requieren ser identificados con una matrícula inmobiliaria, pues sobre ellos se desplegaron maniobras ilegales de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y REM CONSTRUCCIONES S.A., que fueron investigadas y decididas por la autoridad registral competente, por lo que tales folios de matrícula se encuentran cerrados.

Que erran los demandados al considerar que la demanda versa sobre un tema de propiedad y titularidad, cuando este hecho ya fue investigado y decidido en la actuación administrativa dentro del expediente 2017-0276, adelantado en la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte de Bogotá, actuación en la cual, los demandados guardaron silencio, y por ello, se expidió la Resolución 005 de 2019, que consecuentemente actualizó todos los folios de matrícula de los inmuebles que hacen parte del EDIFICIO VALSESIA 129, siendo cerrados los folios 50N-20784552 y 50N-20784555 pertenecientes anteriormente a los estacionamientos 11 y 12. Asegura que esta situación no puede ser objeto de controversia alguna, pues fue definida por la autoridad competente.

Que conforme a lo establecido por el artículo 17 del Código General del Proceso, esta agencia judicial es competente para conocer del presente proceso, y territorialmente por encontrarse el EDIFICIO VALSESIA 129 P.H., en la ciudad de Bogotá D.C. que es el lugar de ocurrencia del conflicto.

3. No comprender la demanda todos los litisconsortes necesarios.

En consideración de la recurrente, las sociedades ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO VALSESIA y FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES REM CONSTRUCCIONES S.A., y el señor ILBAR EDUARDO TORRES CRUZ, quien actuó en representación de las señoras AMPARO GARZÓN DE TORRES, CLAUDIA PAOLA TORRES GARZÓN Y CAMILA ANDREA TORRES GARZÓN, deben ser vinculados al proceso como litisconsortes necesarios, ya que todos ellos intervinieron en el proceso de adquisición de los parqueaderos 11 y 12 del edificio Valsesia 129 P.H., a través de los actos de transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil, mediante Escritura Pública No. 1276 del 26 de agosto de 2016, otorgada en la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Bogotá D.C., y la cesión de opción de beneficio de área sobre los inmuebles apartamento 602, parqueadero 11 y 12 y depósito de uso exclusivo No. 77, del 10 de febrero de 2016.

Que esta citación se propuso desde la convocatoria a la audiencia de conciliación, sin que se haya obtenido aval del conciliador.

Oposición a esta excepción

Considera improcedente la integración de un litisconsorcio, pues los demandados no han comprendido la esencia real y efectiva de la acción promovida, dejando claro que la categorización legal y jurídica de los estacionamientos 11 y 12 se retrotrajo a su

condición inicial, es decir, como bienes comunes que son parte de la copropiedad y no exclusivos de los demandados.

Que no existe relación, vínculo legal o contractual entre el demandante y los sujetos pretendidos a integrar, ni se entregan elementos de hecho o de derecho que permitan determinar y demostrar la necesidad de vincular a dichas personas al presente proceso.

4. Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto.

Esta excepción se hace consistir en que si bien el demandante fundamenta la demanda en los efectos jurídicos que produjo la Resolución No. 00005 del 21 de enero de 2019, porque presuntamente se encuentra en firme, desconoce la existencia del proceso de nulidad y restablecimiento del derecho que cursa en la SECCIÓN PRIMERA DEL CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, del cual ya se les había informado en documento donde se le dio respuesta al requerimiento del 28 de abril de 2020, advirtiéndoseles que se les notificaría próximamente.

Que en el proceso de nulidad y restablecimiento del derecho, los qui demandados se hicieron parte como coadyuvantes de la parte demandante, por ser terceros con interés directo en las resultas del proceso, en su calidad de propietarios de los parqueaderos 11 y 12.

Precisa que como consecuencia de la modificación al reglamento de propiedad horizontal, elevada mediante la escritura pública No 167 del 10 de febrero de 2016 otorgada por la Notaría Veintiséis (26) del Círculo de Bogotá, se asignó al parqueadero 11 la matrícula inmobiliaria No. 50N-20784552 y al parqueadero 12 la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-20784555, y estos parqueaderos posteriormente fueron adquiridos por los demandados, desde el 26 de agosto de 2016, mediante escritura pública No. 1276 otorgada por la Notaría Veintiséis del Círculo de Bogotá.

Oposición a la excepción

Asegura el apoderado del extremo demandante que a la fecha su prohijado no ha sido notificado de una demanda promovida por MARCELA INÉS VELASCO LÓPEZ, JORGE URIEL VELASCO LÓPEZ, LAURA ANDREA VELASCO SANTOS y LEILA SAMANTHA VELASCO LÓPEZ contra del EDIFICIO VALSESIA 129.

Dice que en el escrito subsanatorio de la demanda promovida por las sociedades REM CONSTRUCCIONES S.A., y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., no se indica que la demanda vaya dirigida de manera directa en contra del EDIFICIO VALSESIA 129, pues la demandada es la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO - OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA NORTE, siendo admitido el trámite mediante auto del 3 de noviembre de 2020, y el EDIFICIO VALSESIA 129, fue vinculado como tercero interesado, pero nunca como demandado.

Asegura que la demanda ante lo contencioso administrativo no ha suspendido o erradicado los efectos de la Resolución 005 de 2019, y es prematuro asegurar la continuidad o éxito de la demanda, pues a la fecha el Consejo de Estado se encuentra estudiando la viabilidad del rechazo de plano de la demanda ante la constante variación de los demandantes.

Que en materia procesal civil la excepción previa de pleito pendiente, únicamente es procedente cuando cursa otro proceso con el mismo objeto o

pretensiones, por causa de unos mismos hechos y entre las mismas partes, situación completamente diferente a la esgrimida por los demandados.

5. No se citó en debida forma a la audiencia de conciliación extrajudicial en derecho, para agotar requisito de procedibilidad.

Asegura la apoderada de los señores JORGE URIEL VELASCO LOPEZ, LEILA SAMANTHA VELASCO LOPEZ, MARCELA INES VELASCO LOPEZ y LAURA ANDREA VELASCO SANTOS, que sus poderdantes no fueron notificados en debida forma de la primera audiencia de conciliación pues su domicilio se encuentra en los Estados Unidos de Norte América y tuvieron dificultades para otorgarle poder especial amplio y suficiente para la firma de escrituras al señor URIEL VELASCO SEPULVEDA, quien los ha representado en los asuntos relacionados con los inmuebles de la copropiedad.

Atribuyen al conciliador la programación de las audiencias de conciliación en periodos para los cuales no les fue posible conferir poder al señor URIEL VELASCO SEPULVEDA para el 3 de julio de 2020, quien, no obstante tener una intervención quirúrgica con anterioridad, esta situación no fue atendida.

Considera que no se agotó en debida forma el requisito de procedibilidad para presentar la demanda, al no ser notificados en debida forma y URIEL VELASCO SEPULVEDA al no dárseles el tiempo necesario para hacer efectivo su derecho de defensa y contradicción.

Pronunciamiento de la parte demandante a la excepción.

Arguye que con la expedición del Decreto Legislativo 806 de 2020, se efectivizó el uso de las TIC, eliminando de forma tácita las barreras o limitaciones de domicilio, por ello, los demandados, a quienes les fue remitida la citación a la audiencia de conciliación, pudieron haber conferido poder especial mediante correo electrónico o haber comparecido electrónicamente de manera directa.

Manifiesta que no se conocieron reportes de que a la fecha de la audiencia en los Estados Unidos de América o en Colombia se estuviera presentando una falla masiva de conectividad y la audiencia virtual convocada podía ser adelantada desde cualquier parte del mundo y dispositivo con conexión a internet.

Que se les invitó a descargar la plataforma Google MEET, ingresando con el link que fue remitido en la debida citación, el cual le dirigiría a la audiencia convocada.

Señaló que al trámite se hizo presente la apodera de la señora LAURA ANDREA VELASCO SANTOS, a través de un poder que incluso no estaba dirigido expresamente al CENTRO DE ARBITRAJE, CONCILIACIÓN Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE ABOGADOS CONALBOS.

Asegura que les fue advertido que los poderes para actuar pueden conferirse en audiencia, dentro del mismo momento de su conexión y, por esto, no era obligatorio que las partes tuvieran que desplazarse a un sitio para la presentación personal de un documento.

CONSIDERACIONES

Por vía del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda, los demandados se encuentran habilitados para solicitar al Juez que revoque, y en su lugar se inadmita o rechace la demanda, cuando quiera que se configure una excepción previa de las señaladas en el artículo 100 del CGP, en concordancia con el artículo 391 del CGP de la misma obra.

A través de la formulación de excepciones previas, puede cuestionarse la inobservancia, por parte del demandante, o del juez, de los requisitos formales de la demanda, a efectos de que el auto admisorio sea revocado, bien sea para inadmitirla, o de ser el caso para rechazarla por falta de jurisdicción o de competencia.

Analizados los argumentos expuestos por la apoderada de los demandados, se hace necesario empezar por determinar si en virtud de la materia del asunto traído a resolución en razón al factor objetivo de competencia, esta agencia judicial no es competente.

Verificado el dossier, el caso traído se subsume a la regla de competencia prevista por el numeral 4° del artículo 17 del C.G.P., ya que se atribuye a los demandados la condición de propietarios del apartamento 602 del Edificio Valsesia 129 P.H., así como el incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal constituido mediante la escritura pública número 1278 del 29 de agosto de 2014 de la Notaría Veintiséis (26) del Círculo Notarial de Bogotá, debido a que presuntamente parquean de manera permanente en los estacionamientos comunes V-11 y V-12, a sabiendas de la situación legal y de restricción que pesa sobre todos los estacionamientos de la copropiedad, pues su uso se encuentra suspendido por la recomendación emitida por el INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN ESPECIAL DEL RIESGO -IDIGER, mediante conceptos técnicos 12579 y 12937 en razón al riesgo de desprendimientos de marcos de fachada del edificio.

Por lo anterior, y acorde con el petitum de la demanda, lo que aquí se discute y trae a estudio, no es la propiedad de los parqueaderos, sino la presunta infracción al Reglamento de Propiedad Horizontal, por el uso indebido de bienes comunes.

Tampoco puede considerarse que se haya dado un trámite indebido a la demanda, pues tal como prevé el numeral 1° del canon 390 del compilado procesal, en razón a la naturaleza del asunto, las controversias sobre propiedad horizontal se tramitan a través del proceso verbal sumario, como en efecto se adelanta.

Con la excepción de falta de competencia se predica que el juez que conoce de la demanda, aunque pertenece a la misma jurisdicción ordinaria, tiene distinta especialidad y por ende no puede avocarla y dictar sentencia. De ahí que su objetivo no es que el proceso termine, sino que el juez declare no ser el competente y lo remita al que considere serlo.

Por lo tanto, no hay razones jurídicas ni fácticas para considerar que la demanda no deba ser conocida por competencia por parte de este despacho, porque todos los factores de competencia, objetivo, subjetivo y funcional, radican en el Juez Civil Municipal el conocimiento de esta clase de demandas. En ese mismo orden, se le ha impartido el trámite que corresponde a esta clase de controversias, por lo que las excepciones de falta de competencia y trámite inadecuado no están llamadas a prosperar.

Por otra parte, la excepción previa denominada "*no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios*", prevista en el numeral 9° del artículo 100 de la obra procesal, propende por integrar cualquiera de los extremos procesales, cuando sea necesaria u obligatoria la intervención de un tercero que no fue llamado al momento de presentación de la demanda.

El artículo 61 del Código General del Proceso se refiere al litisconsorcio necesario, el cual se configura cuando la cuestión litigiosa tiene por objeto una relación jurídica plural única e indivisible, que implica que el asunto deba resolverse de manera uniforme para todos los sujetos, lo cual impone su comparecencia obligatoria al proceso.

De conformidad con el sustrato fáctico esbozado en la demanda, no se advierte la existencia de una única relación sustancial que deba decidirse de manera uniforme para vincular como demandados a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO VALSESIA y FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES REM CONSTRUCCIONES S.A., y al señor ILBAR EDUARDO TORRES CRUZ, quien actuó en representación de las señoras AMPARO GARZÓN DE TORRES, CLAUDIA PAOLA TORRES GARZÓN Y CAMILA ANDREA TORRES GARZÓN, pues si bien puede estar cursando ante la jurisdicción de lo contencioso administrativo una demanda que pretende dejar sin efectos la decisión administrativa que dispuso el cierre de las matrículas inmobiliarias asociadas a los garajes 11 y 12, el proceso promovido no tiene por finalidad discutir la propiedad que pueda existir sobre ellos sino el cumplimiento o controversia sobre el reglamento de propiedad horizontal, por manera que no es indispensable la comparecencia de sujetos ajenos a la relación sustancial que hay entre la propiedad horizontal con los propietarios, tenedores o poseedores en la interpretación de dicha norma.

La ley habilita al demandante, para adelantar el litigio convocando exclusivamente a los propietarios o tenedores de las unidades residenciales, tal y como lo prevén el numeral 1º del artículo 390 del C.G.P., concordante con la preceptiva 58 de la Ley 675 de 2001.

Adicionalmente, la litis no es de índole contractual, por lo que mal podría convocarse a sujetos a los que los efectos de la sentencia no se extenderían. Su convocatoria en nada afecta el curso de la actuación, menos aún, cuando en la cuestión litigiosa, no se observa que deba resolverse de manera uniforme para estos, en relación con los citados a juicio en calidad de demandados, por lo que el llamamiento resulta improcedente. Por tal motivo la excepción no está llamada a prosperar.

En relación con la excepción de pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha sostenido que para que prospere debe existir una relación procesal en la que se debata la misma cuestión, por igual causa, entre las mismas partes, habiéndose fundado en la misma acción, por lo cual resulta pertinente memorar que:

“Es asunto averiguado que la excepción de pleito pendiente o litispendentia, tiene como presupuesto la existencia de una doble relación jurídico-procesal entre los mismos litigantes, por igual causa y respecto de una análoga pretensión, lo que significa que su prosperidad está condicionada a que exista identidad de objeto, causa y partes, pues no basta que los dos procesos tengan elementos que les sean comunes, sino que es menester que “la primera demanda comprenda la segunda” [1].

(...)

Con otras palabras, como no existe identidad absoluta de partes entre los dos litigios, no era posible abrirle paso -en forma integral- a la excepción de pleito pendiente, puesto que sólo existe simetría en relación con la señora María Olivia Noreña.”¹

Contrastada la demanda que ante esta dependencia cursa y la demanda de nulidad y restableciendo del derecho que adelanta REM CONSTRUCCIONES y ACCIÓN

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. STC8883-2017. Radicación No. 11001-02-03-000-2017-01397-00. Magistrado ponente: Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, 21 de junio de 2017.

FIDUCIARIA S.A., contra la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO – OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ – ZONA NORTE, ante LA SECCIÓN PRIMERA DEL CONSEJO DE ESTADO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, para que se declare la nulidad de la Resolución No. 00005 del 21 de enero de 2019, fácilmente se advierte que el requisito de identidad de partes, causa y objeto no se encuentra estructurado como quiera que el proceso en trámite pretende resolver un conflicto derivado de la presunta inobservancia del reglamento de propiedad horizontal en el Edificio Valsesia 129 P.H., lo cual dista a todas luces de la validez de un acto administrativo.

De ahí que, aunque en el asunto exista identidad de los inmuebles que originan las discusiones, por cuanto se discute la naturaleza común o privada de los parqueaderos 11 y 12, lo cierto es que el objeto jurídico de los procesos difiere, por lo que resulta incuestionable concluir la inexistencia de pleito pendiente.

En cuanto a la excepción consistente en no haberse citado en debida forma a la audiencia de conciliación extrajudicial en derecho, para agotar requisito de procedibilidad, el juzgado anticipa que no puede salir avante.

Si bien el canon 74 del C.G.P., prevé que los poderes podrán extenderse en el exterior, ante cónsul colombiano o el funcionario que la ley local autorice para ello, y su autenticación se hará en la forma establecida en el artículo 251; la misma preceptiva contempla la posibilidad de que el poder pueda conferirse verbalmente.

Luego, de los escritos arrimados para sustentar la presente excepción se advierte que la abogada MARY LUZ SANABRIA HERNÁNDEZ, quien representa a las partes en este proceso, solicitó aplazamiento de la audiencia de conciliación prevista para el 26 de junio de 2020 a las 10 de la mañana para el 17 de julio de 2020. Luego, en respuesta a solicitud de aplazamiento el conciliador accedió al aplazamiento de la audiencia para el 3 de julio de 2020 a través de la plataforma GOOGLE MEET, haciéndole la advertencia a la interesada que los poderes para actuar podrían conferirse en audiencia, dentro del mismo momento de su conexión y por ende no era obligatorio que las partes tuvieran que desplazarse a un sitio determinado para la presentación personal del documento.

El 10 de julio el centro de conciliación emitió constancia, sin que las partes hayan demostrado dentro de los tres (3) días hábiles, justificación de su inasistencia. Tal como lo dejó sentado el conciliador, la justificación del señor URIEL VELASCO SEPULVEDA, no era del caso, al no ser parte.

Con todo, la afirmación de que los demandados no fueron enterados no resulta plausible, en tanto la aquí apoderada, en su momento, solicitó el aplazamiento de la audiencia de conciliación y, no obstante, carecer de poder especial, su solicitud fue atendida; aunado que, en escrito elevado ante el conciliador aceptó haber recibido una notificación el día 26 de junio de 2020 para la audiencia del 3 de julio. Tiempo prudencial para solicitar el aplazamiento el código de acceso a la audiencia, y de su actuar, fácilmente se puede inferir que tenía conocimiento de la audiencia de conciliación.

Tampoco resulta acertado considerar que se vulneró su derecho a la defensa, pues con antelación se les informó la forma en la que podía conferirse el poder, y no se explica el despacho la imperiosa necesidad de otorgar poder al señor URIEL VELASCO SEPULVEDA, cuando el mismo podía conferirse directamente a un procesional del derecho.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.,

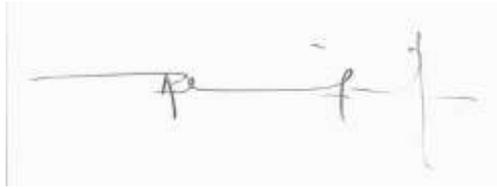
RESUELVE

1.- DECLARAR NO PROBADAS las excepciones previas formuladas, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

2.- En firme la presente decisión, por decretaría contabilícense el termino de contestación de la demanda.

3.- Condenar en costas a los demandados. Se señala por concepto de agencias en derecho la suma de \$200.000 pesos (artículo 365 del CGP).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



ÁLVARO ABAÚNZA ZAFRA
Juez

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL

La providencia anterior se notifica en el ESTADO

No. 47 Hoy 19-08-2021

JUAN CARLOS JAIMES HERNÁNDEZ
Secretario