

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., abril veintiocho (28) de dos mil veintidós (2022)

Expediente 1100131030232021 00151 00

1. En atención a las manifestaciones que hace la parte demandante en el escrito que milita en la posición 56 del expediente digital, se le hace saber a la libelista que los reparos que se aduzcan a la prueba pericial decretada se deberán realizar en la diligencia que se señale para el adelantamiento de la audiencia que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, como lo establece el artículo el artículo 228 del mismo estatuto procesal, razón por la que no se da trámite a la objeción planteada al dictamen pericial aportado, máxime cuando no se dan los presupuestos del mentado artículo 228, en la medida que si bien se alega posibles falencias en el mismo, no se aporta un dictamen de entidad especializada como lo pretende.

2. No obstante, tenga en cuenta que el perito que rindió la experticia deberá comparecer a la diligencia que se programe.

Notifíquese,

ORLANDO GILBERT HERNÁNDEZ MONTAÑEZ

Juez

EJFR

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., abril veintiocho (28) de dos mil veintidós (2022)

Radicación: **11001 31 03 023 2021 00220 00**

Se ocupa el Despacho del Recurso de Reposición y en subsidio de apelación, interpuesto por el gestor judicial de la pasiva, contra el auto de fecha 7 de febrero de 2022, por medio del cual se declararon infundadas las excepciones previas.

I. ANTECEDENTES

1. Resumiendo, los vastos argumentos del recurso, se resalta que los motivos de inconformidad, aunque se desplazan en las distintas causales de las excepciones desarrolladas al interior del plenario, se resumen en que:

1. Este despacho no les debió condenar en costas, pues al momento de interponer las excepciones previas, si se configuraba la falta de acreditación de la calidad de administrador del actor.
2. Las pretensiones están indebidamente acumuladas, pues la primera de aquellas busca que el bien objeto de reivindicación quede a nombre de la propiedad horizontal, cuando aquello es improcedente al ser dueños en común y proindiviso todos los copropietarios de propiedad horizontal demandante.
3. Este trámite debe ser dirigido con observancia del numeral 4 del artículo 17 de nuestra normativa procesal civil y no como un reivindicatorio.
4. Es necesario la integración litisconsorcial, pues son los copropietarios los dueños en común y proindiviso de la terraza objeto de reivindicación.
5. En subsidio de lo anterior, solicita sea revisado el monto que por agencias en derecho se impuso en el auto atacado, al considerar que son excesivas.

Por último, solicita que en caso de encontrarse imprósperas las excepciones previas, la cuantía de las agencias en derecho sea revisada de acuerdo a los principios de proporcionalidad y razonabilidad, y de acuerdo a los instrumentos legales, reglamentarios y jurisprudenciales vigentes.

2. El traslado se surtió bajo los apremios del artículo 110 de nuestra normativa procesal civil, plazo que fue aprovechado por el demandante extemporáneamente, en donde aclara que lo que aquí se pretende en reivindicación es la CUBIERTA del edificio "RESIDENCIAS LA MACARENA" determinada en la memoria descriptiva, en los planos y en el reglamento de la copropiedad y no la TERRAZA como erradamente lo indica la pasiva; cubierta que por ministerio de la Ley no se puede desafectar como lo pretende hacer ver los demandados y mucho menos atribuírsele que es una zona común de uso exclusivo, cuando en este lugar se encuentra ubicado el tanque de reserva del agua potable que surte a todos los copropietarios, el cual no sobra recordar que está bajo el cuidado del administrador.

II. CONSIDERACIONES:

3. Empecemos por precisar que la reposición está diseñada para que el funcionario que hubiere emitido una decisión, la revise a fin de que la revoque o la reforme, pero siempre

YARA.

que la misma no se acompañe con los imperativos inmersos en las normas que regulan el tema específicamente tratado en la decisión, pues en caso contrario, ésta debe mantenerse intacta. Tal es el sentido y teleología del artículo 318 del código General del Proceso.

4. De entrada, se advierte que el presente recurso está llamado al fracaso, pues tal y como se señaló en el auto recurrido, las excepciones previas tienen por objeto básico remediar en su etapa inicial el procedimiento, subsanando irregularidades que pueda tener el escrito introductorio o aquellas referentes al propio trámite, a fin de que el proceso siga su curso normal. Amén de ello, el despacho realizó el estudio de las alegadas excepciones previas conforme a derecho, sin encontrar viabilidad a alguna de ellas.

Así las cosas, sin ahondar demasiado en los aspectos ya desarrollados, conforme el escrito de impugnación, en cuanto a que las pretensiones están indebidamente acumuladas, pues la primera de aquellas, busca que el bien objeto de reivindicación quede a nombre de la propiedad horizontal, cuando aquello es improcedente al ser dueños en común y proindiviso todos los copropietarios de propiedad horizontal demandante, es menester indicarle a la pasiva, que la ley que regula la propiedad horizontal - ley 675 de agosto 3 de 2001 “*por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal*”, es clara al indicar en su artículo 32 que:

“Objeto de la persona jurídica. Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. 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. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.”

PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

Las propiedades horizontales que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto”. – (subrayas y negritas por este despacho).

Razón por la que no puede pretender el actor, desligar a la propiedad horizontal de los copropietarios, pues estos y aquella son uno mismo, por lo que, en su defecto, lo que la propiedad horizontal pretenda en su nombre, será en pro de sus copropietarios.

A su vez, téngase en cuenta que el artículo 50 de la norma en cita indica que:

“Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la

persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. *Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.*

Los administradores responderán por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1º. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

PARÁGRAFO 2º. En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

*PARÁGRAFO 3º. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación”. – resalta este despacho *-*

Actos resaltados, que como dispone en artículo 32 en cita, son de la persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular, razón por la que no hay lugar a dar paso al argumento desplegado por la pasiva, pues aquí no se evidencia que se pretenda cambiar el titular del derecho de dominio sobre la zona común a reivindicar.

En cuanto a que este trámite debe ser tramitado con observancia del numeral 4 del artículo 17 de nuestra normativa procesal civil y no como un reivindicatorio, se resalta de las pretensiones de la demanda que lo que se pretende desde un inicio es la reivindicación del área común denominada CUBIERTA, la que conforme lo aclarado por el actor en su extemporáneo escrito que descurre este recurso, es exactamente el lugar donde se encuentra ubicado el tanque de reserva del agua potable que surte a todos los copropietarios, y al que, al parecer no se ha permitido el acceso, por lo que, se evidencia que no se pretende dirimir un conflicto de si se permite o no el acceso a tal lugar, sino, la reivindicación en definitiva del área común respecto del cual se aduce ya no se tiene acceso.

Razón por la que no se evidencia que al presente proceso se le deba dar trámite distinto al aquí pretendido, además téngase en cuenta, que si el juzgado admitió la demanda reivindicatoria, fue porque luego de estudiar sus aspectos formales concluyó que el planteamiento que hizo la demandante cumplía las exigencias contempladas en el adjetivo procesal, sin que fuera de recibo abordar aspectos que surgen en el curso del trámite, mucho menos el examen probatorio, y/o aspectos que de fondo se definirán en la decisión de instancia.

Respecto a que es necesario la integración litisconsorcial, pues son los copropietarios los dueños en común y proindiviso de la “terrazza” objeto de reivindicación, es menester indicar que conforme lo ya desarrollado, siendo la copropiedad una persona jurídica que, integrada por los propietarios de los bienes de dominio particular (*art 32 ejusdem*) tiene como objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados y cumplir y hacer

cumplir la ley y el reglamento de la copropiedad, no puede pretender la parte demandada desconocer las facultades que la ley (art 51 I.675/01) le otorga al administrador - representante legal de la persona jurídica, quien en pro de la copropiedad **deberá** aparte de velar por los bienes comunes, “**10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija**” – persona jurídica que nuevamente se recalca, esta conformada por “los propietarios de los bienes de dominio particular”; por tal motivo no hay lugar a citar a cada propietario del EDIFICIO RESIDENCIAS LA MACARENA para que se haga parte del litigio como litisconsorte necesario, cuando bajo las premisas de la ley en cita, ya están representados por su administrador.

5. Por último, en lo que atañe a las costas procesales, (*no se debió condenar en costas y/o se revise la condena impuesta*), el artículo 365 del código General del Proceso expresa que: “*En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia la condena en costas se sujetará a las siguientes reglas:*

1. *Se condenará en costas a la parte vencida en el proceso, o a quien se le resuelva desfavorablemente el recurso de apelación, casación, queja, súplica, anulación o revisión que haya propuesto. Además, en los casos especiales previstos en este código.*

*Además, se condenará en costas a quien se le resuelva de manera desfavorable un incidente, **la formulación de excepciones previas**, una solicitud de nulidad o de amparo de pobreza, sin perjuicio de lo dispuesto en relación con la temeridad o mala fe.*

2. *La condena se hará en sentencia o auto que resuelva la actuación que dio lugar a aquella.*

[...]

Razón por la que no hay lugar a acceder a lo pretendido por el actor, pues no es posible eximirse de la condena por agencias en derecho impuesta, pues las excepciones previas se resolvieron adversas a lo pretendido, máxime si se tiene en cuenta que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 101 de nuestra normativa procesal civil, la parte actora tiene la posibilidad de subsanar los motivos que fueron objeto de excepción, como aquí acaeció.

Por otra parte, en lo que atañe a que se revise la condena por agencias en derecho, se debe tener en cuenta que el 5 del artículo 366 ejusdem es explícito al indicar que: “*La liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho **solo podrán** controvertirse mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que apruebe la liquidación de costas. La apelación se concederá en el efecto diferido, pero si no existiere actuación pendiente, se concederá en el suspensivo. [...]*” – resalta el despacho; razón por la que por el momento es improcedente lo solicitado.

Por consiguiente, emerge concluir que, como el auto objeto de censura se encuentra ajustado a derecho, permanecerá incólume por lo hasta aquí discurrido, además, al no encontrarse consagrado dentro del artículo 321 *ídem* y al no estar expresamente señalado en el código General del Proceso, no se accede a la concesión del recurso subsidiario de apelación.

Con fundamento en lo expuesto y sin que se haga necesario análisis adicional, el juzgado Veintitrés Civil del circuito de Bogotá,

RESUELVE

PRIMERO: MANTENER INCOLUME el auto emitido en febrero 7 de 2022, mediante el cual se declararon infundadas las excepciones previas propuestas por la pasiva.

SEGUNDO: Al no encontrarse consagrado en norma especial (Art. 101 CGP) ni general (Art. 321 CGP), no se accede a la concesión del recurso subsidiario de apelación.

Ejecutoriado el presente auto, regrese al despacho.

NOTIFIQUESE,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and strokes, positioned above the printed name.

ORLANDO GILBERT HERNÁNDEZ MONTAÑEZ
Juez.