



REPUBLICA DE COLOMBIA
Rama Judicial
JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO
ITAGÜÍ

Once de octubre de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1890

RADICADO. 05360 40 03 001 2022 00704 01

1. OBJETO

Procede el despacho a decidir el conflicto negativo de competencia originado entre el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGUI – ANTIOQUIA y JUZGADO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE ITAGUI – ANTIOQUIA.

2. ANTECEDENTES

2.1. La Copropiedad PARQUES DE SAN PABLO P.H., a través de apoderado judicial, formuló demanda verbal sumaria de restitución de zona común en contra de los señores OMAIRA DEL SOCORRO FORONDA TOBÓN y JAIME DE JESÚS GÓMEZ RAMÍREZ, con el objeto de que se declare que los demandados incumplieron el régimen de propiedad horizontal y la Ley 675 de 2001, respecto de la regulación del uso de las zonas comunes y como consecuencia de ello, se les ordene realizar las obras necesarias, demolición y desmonte, para la plena restitución de la zona de uso común de la copropiedad, en las condiciones previas a ello. Como fundamento de la demanda, se indicó que los demandados sin la debida autorización y vulnerando la regulación contenida en la ley 675 de 2001, además del reglamento de propiedad horizontal, se apropiaron inadecuadamente de una zona de uso común, realizando un cerramiento sobre la misma, generando perjuicios materiales y de convivencia entre los habitantes de la copropiedad. En el acápite de fundamentos de derecho del libelo demandatorio se citó entre otros, el reglamento de propiedad horizontal Parques de San Pablo P.H., ley 675 de 2001 y numeral 1 del artículo 390 del C.G.P.

El escrito de solicitud fue dirigido al JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGUI (reparto) y, a través del Centro de Servicios respectivo, el asunto se asignó el 11 de noviembre de 2021 ante el JUZGADO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE ITAGUI, dependencia que mediante auto del 8 de agosto del año que avanza rechazó la demanda por falta de competencia, con fundamento en que el asunto materia de debate encaja en el numeral 4 del artículo 17 del C.G.P., del cual

conoce de manera exclusiva el juez civil municipal en única instancia. En razón de lo anterior, ordenó la remisión del asunto al centro de servicios administrativos, para su reparto entre los juzgados civiles municipales de Itagüí.

2.2. A través de acta de reparto del 16 de agosto de 2022, el asunto le fue asignado al JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGUI y mediante proveído del 5 de septiembre de esta anualidad declinó su conocimiento para tramitar la demanda, con el argumento de que la controversia no hace referencia a la aplicación o interpretación del reglamento de propiedad horizontal, sino que atañe a un asunto contencioso, con el objeto de que se reivindique o restituya un bien común esencial de titularidad de la propiedad horizontal, el cual encaja en la causal 1 del artículo 17 del C.G.P., competencia que le es atribuible al juez de pequeñas causas.

Para soportar la decisión, se citó la sentencia STC14252-2019 de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, que hace referencia al numeral 4 del artículo 17 del C.G.P., la cual entre otros apartes indicó:

“...Adicionalmente, se resalta que no ponderó el juez que la regla en cita no alude a toda especie de conflictos entre dueños o tenedores de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, sino a los generados en la “aplicación o interpretación de la ley”, que con razón indica el Tribunal es la “referente a la copropiedad (...).

Escenario en el cual no cualquier controversia entre personas relacionadas por una “propiedad horizontal” es la que debe ventilarse por ese medio, sino la que exclusivamente se enmarque en esa reglamentación, de tal forma que incluso si se entrecruzan aspectos de la misma con tópicos de otra materia, como en este caso donde sin desconocer que aquella se tuvo en cuenta, la discusión preponderantemente se enfocó, trabajó y resolvió a partir de las disposiciones y conceptos de la responsabilidad civil extracontractual, resultando entonces necesario privilegiar la vía que corresponde a ésta, en cuanto es más amplia, comprensiva y garantista, tal y como cuando se acumulan súplicas de diversas cuantías y el sendero procedimental y la competencia a seguir están determinadas por las más importantes...”

Por lo anterior, consideró que, si el juzgado de pequeñas causas contaba con alguna duda sobre la clase de proceso que pretende instaurar el demandante, debió inadmitir la demanda para que se aclarara lo pertinente y luego, decidir sobre su admisibilidad. Por tanto, insistió en que, esta clase de asuntos es de competencia del juzgado a quien inicialmente se repartió el asunto y en razón de ello, propuso el conflicto negativo de competencia a fin de que se dirima lo pertinente por el Superior; trámite que se

asignó a esta dependencia judicial a través del Centro de Servicios Administrativos correspondiente, por lo que se procederá a resolver previas las siguientes,

3. CONSIDERACIONES

3.1. Por disposición del artículo 139 del C.G.P., originado el conflicto negativo de competencia, se entra a resolver de plano, habida cuenta que este Despacho es competente para conocer del presente asunto, por tratarse de una controversia de competencia suscitada entre autoridades del mismo circuito judicial, de los cuales éste juzgado funge como superior funcional común a ambos.

3.2 PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde a este juzgado establecer, si una demanda verbal sumaria de restitución de zona de uso común por incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, corresponde a un trámite contencioso que pueda determinar su competencia a cargo de los jueces de pequeñas causas o si por el contrario, el asunto concierne a una controversia en aplicación del reglamento de propiedad horizontal según se enlista en el numeral 4, artículo 17 del C.G.P., de exclusivo conocimiento de los jueces civiles municipales en única instancia.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La competencia, es la distribución legal de tareas en la administración de justicia para establecer la autoridad que debe conocer una determinada acción, fin para el cual se acude a multiplicidad de criterios que se denominan factores de competencia, cada uno de los cuales, pese a no estar expresamente definido en la ley, es comprensible a partir de la lectura sistemática de la normatividad que asigna las diferentes funciones dentro de la jurisdicción.

Jurisprudencialmente se ha establecido que los conflictos negativos de competencia son controversias de tipo procesal en los cuales, varios jueces se rehúsan a asumir el conocimiento de un asunto, precisamente porque en materia de competencia el ordenamiento prevé los factores que permiten determinar el funcionario judicial a quién le corresponde tramitar cada asunto, dependiendo de la cuantía, de la calidad de las partes, de la naturaleza del asunto, entre otros, por lo que es frecuente, que el establecimiento de la competencia no sea un tema pacífico y se preste para controversias.

Para abordar el presente asunto y establecer cuál de los Juzgados en conflicto es el competente para su conocimiento, se hace necesario analizar las normas pertinentes, previstas en nuestro estatuto procesal.

Del Código General del Proceso:

“Artículo 17. Los jueces civiles municipales conocen en única instancia:

- 1. De los procesos contenciosos de mínima cuantía, incluso los originados en relaciones de naturaleza agraria...*
 - 2. De los procesos de sucesión de mínima cuantía, sin perjuicio de la competencia atribuida por la ley a los notarios.*
 - 3. De la celebración del matrimonio civil, sin perjuicio de la competencia atribuida a los notarios.*
 - 4. 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 o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.*
- (...)*

PARÁGRAFO. Cuando en el lugar exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, corresponderán a este los asuntos consagrados en los numerales 1, 2 y 3.”

“Artículo 28. La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas:

- 1. En los procesos contenciosos, salvo disposición legal en contrario, es competente el juez del domicilio del demandado. Si son varios los demandados o el demandado tiene varios domicilios, el de cualquiera de ellos a elección del demandante...”*

“Artículo 390. Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza:

- 1. Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.*
- (...)*

Parágrafo 1º- Los procesos verbales sumarios serán de única instancia...”

De la ley 675 de 2001:

“Artículo 58. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios 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 o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 8...). -Subrayas fuera de texto.-

La jurisprudencia constitucional, ha hecho énfasis sobre conflictos relacionados entre copropietarios y la administración, en el marco de la propiedad horizontal, definiendo que, el proceso verbal sumario es el idóneo para ventilar la situación. Al respecto se ha precisado:

“4.1. La jurisprudencia inicial de la Corte Constitucional estableció que tratándose de conflictos generados por las relaciones entre los habitantes de un conjunto residencial y la administración en el marco del régimen de propiedad horizontal, el recurso adecuado y efectivo que es procedente es el proceso verbal sumario civil.

(...)

“En los regímenes que reglamentan la propiedad horizontal, se ordena que las diferencias que surjan entre propietarios y entre éstos y la administración, con motivo del ejercicio de sus derechos o el cumplimiento de sus obligaciones, como propietarios de los bienes de dominio exclusivo o particular, al igual que las diferencias que surjan sobre la legalidad del reglamento y de las decisiones de la asamblea general, deben someterse a decisión judicial, para que mediante el trámite del proceso verbal, regulado en el Código de Procedimiento Civil, se definan (...)

El proceso verbal sumario que, como se acabó de anotar, es de única instancia, es breve, expedito y por tanto eficaz e idóneo, para que los accionantes recurran a él, con el fin de definir las diferencias que hoy afrontan con la administración del edificio del conjunto residencial en donde está ubicado el inmueble de propiedad de uno de ellos, y que actualmente ocupa, en calidad de arrendatario, el otro petionario.”

4.2. Este criterio lo reiteró posteriormente en las sentencias T-019 de 1995, T-345 de 1996, T-440 de 1997, T-752 de 1999y T-633 de 2003. En estas providencias la Corte afirmó que el proceso verbal sumario del régimen de propiedad horizontal vigente para la época, es decir, el consagrado en la Ley 16 de 1985 –modificado luego por la Ley 675 de 2001-, era el recurso adecuado y efectivo para resolver las controversias entre los propietarios y la administración y los demás órganos de dirección...”¹.

Ahora bien, cabe resaltar que en asuntos verbales sumarios derivados de controversias por incumplimiento de cláusulas del reglamento de propiedad horizontal previsto en el numeral 1 del artículo 390 del C.G.P, se han presentado conflictos de competencia entre jueces civiles municipales de diferente distrito judicial, los cuales

¹ Sentencia T-454 de 2017, Corte Constitucional. Temática tratada también en Sentencia T-210 de 1993 (MP Carlos Gaviria Díaz).

se han suscitado por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil, pero su discusión no se ha centrado en la naturaleza del asunto, sino en el factor territorial, por la dirección del demandado y del lugar de ubicación de la copropiedad; casos en los que el órgano Superior ha determinado que debe respetarse la elección del juez natural por parte del demandante; también se dio aplicación la regla general prevista en el numeral 1 del artículo 28 del C.G.P.

Sobre estos asuntos se precisó:

“...como al demandante es a quien la ley lo faculta para escoger, dentro de los distintos fueros del factor territorial, la autoridad judicial que debe pronunciarse sobre un asunto determinado, suficientemente se tiene dicho que una vez elegido por aquél su juez natural, la competencia se torna en privativa, sin que el funcionario judicial pueda a su iniciativa eliminarla o variarla, (...) (AC2738, 5 may. 2016, rad. 2016-00873-00).

“3. En el caso sub examine, advierte la Corte que la petición de conocimiento incoada por la accionante, se enderezó a obtener la declaratoria de incumplimiento frente a una de las cláusulas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal o «negocio jurídico, del cual emergen obligaciones bilaterales entre copropiedad y propietarios de bienes privados de la misma.

Por lo anterior, resulta palmario indicar que la regla especial que rige para estos asuntos es la atinente a los numerales 1° y 3° del canon 28 del Código General del Proceso, y no como lo concibió el Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín, cuando para desechar su competencia puso de presente una discusión en el terreno de derechos reales, por cuanto en modo alguno, se puso en tela de juicio, una relación jurídica del dominio o una litis derivada de éste derecho.

(...)

5. En consecuencia, se remitirá el presente caso al Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín para que asuma su trámite².

5. CASO CONCRETO

En el asunto materia de conflicto, se pretende la declaratoria de incumplimiento de la parte demandada, del régimen de propiedad horizontal y de la ley 675 de 2001, respecto del uso inapropiado de las zonas comunes de la copropiedad PARQUES DE SAN PABLO P.H. Como consecuencia de ello, solicita se ordene a la parte pasiva, realizar obras de desmonte y demolición, a efectos de que se restituya la zona común materia de demanda (Archivo 02, folio 4 del expediente).

² AC1121 de 2018, M.P: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

La solicitud se dirigió ante el juez civil municipal de Itagüí y, en el acápite correspondiente se dispuso que, la competencia le atañe a dicha dependencia por la ubicación del inmueble según el numeral 7 del artículo 28 del C.G.P. Como fundamentos de derecho, se citaron entre otros, los artículos 18 y 58 de la ley 675 de 2001, reglamento de propiedad horizontal Parques de San Pablo P.H., artículos 390 y 391 del C.G.P. (archivo 02, folio 4).

El asunto se asignó inicialmente al juzgado de pequeñas causas y competencias múltiples de Itagüí, quien rechazó la demanda con fundamento en que la naturaleza del proceso corresponde al numeral 4 del artículo 17 del C.G.P., del cual no es competente dicha dependencia en los términos del párrafo de la norma en mención, sino los jueces civiles municipales en única instancia. Con ocasión de lo anterior, la demanda fue repartida al juzgado primero civil municipal de Itagüí, quien declinó el conocimiento del caso, al considerar que se trata de una demanda contenciosa según lo previsto en el numeral 1 del artículo 17 del C.G.P., y no de un conflicto relacionado con la interpretación o aplicación de la ley de propiedad horizontal, porque lo que se pretende es la restitución de un bien común y, en razón de ello propuso el conflicto materia de estudio.

Ahora bien, según lo previsto en nuestra normatividad procesal, numeral 1 y párrafo del artículo 17 del C.G.P., en los asuntos contenciosos de mínima cuantía, cuando en el lugar exista juez municipal de pequeñas causas y competencia múltiple, corresponderán a éste dichos casos.

No obstante lo anterior, el artículo 390 del estatuto procesal, regula los asuntos que comprende el trámite verbal sumario y, en su numeral 1 en lista las controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la ley 675 de 2001. El párrafo 1° de la misma norma indica que los procesos verbales sumarios, serán de única instancia.

A su vez, el artículo 58 de la ley 675 de 2001, a que hace referencia la norma en comento, regula los mecanismos de solución de *“conflictos que se presenten entre los propietarios 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 o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal”*; entre ellos, la autoridad jurisdiccional.

Por tanto, como quiera que la demanda materia de discusión se instauró a elección del demandante, como “verbal sumario”, fundamentada en el numeral 1 del artículo 390 del C.G.P., es claro que concierne a una controversia relacionada con la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal señalado en el numeral 4 del artículo 17 del C.G.P.; máxime que se pretende la restitución de una zona común de la copropiedad demandante precisamente delimitada por el mentado reglamento de propiedad horizontal, siendo esta la norma en armonía con lo previsto por la Ley 675, la que sería la determinante para precisar el derecho de la copropiedad sobre las zonas comunes, además de que dicha restitución no es el único objeto de la demanda, y a su vez, en el evento que saliere avante dicha pretensión, la misma sería consecuencia de la declaratoria previa de incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal por parte de los demandados, conforme se acredita en la petición N° 1 del acápite correspondiente.

Cabe resaltar, que en los hechos tercero y cuarto de la demanda (archivo 02 folios 2 y 3), se hace alusión a la cláusula 10 del reglamento de propiedad horizontal Parques de San Pablo, que contiene las zonas comunes de la copropiedad, la cual a criterio del actor, no se cumplió por los demandados al hacer uso al parecer de un bien común como si fuese propio y, en razón de ello deprecia la restitución, previo desmonte y demolición de las obras efectuadas en dicha zona; lo que permite colegir, que en efecto se trata de un conflicto de la aplicación o interpretación de dicho reglamento, que llevaría a que los demandados si fuere el caso, restituyeran dichas zonas comunes, lo que encaja conforme lo regula el numeral 4 del artículo 17 ibídem, como lo presentó el demandante.

Bajo esa óptica, carece de razón el juzgado primero civil municipal de Itagüí para rehusar la competencia, al adecuar el asunto en el numeral 1 del artículo 17 del C.G.P., variando la elección del demandante, quien lo presentó como verbal sumario según la causal 1 del artículo 390 del C.G.P., norma que remite al numeral 4 del artículo 17 de la misma codificación conforme se explicó y, según el parágrafo 1 de dicho artículo, al juez de pequeñas causas sólo le es atribuible algunos de los asuntos señalados en los numerales 1 a 3; lo que permite concluir que es un proceso de competencia de los jueces civiles municipales en única instancia.

Por otra parte cabe advertir que la sentencia constitucional de segunda instancia, que cita el juzgado que propone el conflicto para soportar su decisión (STC14252-2019 - CSJ), no le es aplicable para fortalecer su rechazo, porque precisamente en dicha

providencia, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia confirmó que el juzgado accionado incurrió en defecto procedimental absoluto, porque varió inopinadamente el sendero del proceso que se había tramitado hasta la decisión de fondo de primera instancia como “verbal de menor cuantía de responsabilidad civil extracontractual” y, en segunda instancia, se denegó la alzada y se adecuó a un trámite de única instancia bajo el presunto encuadramiento del artículo 17, numeral 4 del C.G.P.; a pesar de que el promotor citó como fundamento legal de la demanda el artículo 368 y siguientes del C.G.P., es decir, bajo el ritual del verbal; actuación que el Órgano Superior consideró arbitraria y vulneratoria del derecho al debido proceso.

Es menester resaltar que en la mencionada sentencia, se arguyó que el juez no ponderó que el numeral 4 del artículo 17 del C.G.P. no *“alude a toda especie de conflictos, sino a los generados en la “aplicación o interpretación de la ley”, que con razón indica el Tribunal es la “referente a la copropiedad”, en la medida que el numeral 1 del artículo 390 ejusdem, corregido por el 7º del Decreto 1736 de 2012, determina que el trámite verbal sumario, por ende de “única” instancia, corresponde a las “controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001 y el inciso primero de éste último básicamente trae la misma previsión que el transcrito...”*. (Subraya fuera de texto). Controversias que no pueden restringirse por la sola circunstancia de pretender la restitución de una zona común, cuando el derrotero de ello, recae precisamente en las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal.

Por tanto, la providencia referida afirma precisamente, que el numeral 1 del artículo 390 del C.G.P., corresponde a la misma previsión del numeral 4 del artículo 17 del C.G.P., como se explicó en precedencia; por lo que se concluye que el asunto materia de debate es de competencia de los jueces civiles municipales en única instancia; razón por la que se remitirá el expediente digital al proponente del conflicto, esto es, al JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGUI, para que asuma su trámite, se informándose esta determinación al otro funcionario involucrado en la colisión que aquí queda dirimida.

6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí – Antioquia,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR que el competente para conocer el asunto de la referencia es el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ITAGUI, por las razones expuestas.

SEGUNDO: REMITIR el expediente al citado despacho judicial para lo de su competencia e informar lo decidido al Juzgado de pequeñas causas y competencias múltiples de Itagüí - Antioquia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 52** fijado en la página web de la Rama Judicial el **19 DE OCTUBRE DE 2022** a las 8:00. a.m.

SECRETARIA

1

Firmado Por:

Sergio Escobar Holguin

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 001

Itagui - Antioquia

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: **3fba6a177e79f3fa4e8987307fe746b1f179adf0867ee20496d90d3a3403bc66**

Documento generado en 18/10/2022 02:52:19 PM

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