



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE AMALFI - ANTIOQUIA

Veintidós (22) de septiembre de dos mil veinte (2020)

PROCESO	CONTROVERSIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEMANDANTE	YULIANA MARCELA JARAMILLO OSPINA
DEMANDADOS	EMIRO DE JESÚS MONTOYA VÁSQUEZ
RADICADO	050314089001-2019-00196-00
DECISIÓN	DECIDE EXCEPCIONES PREVIAS – DECLARA CONFIGURADAS EXCEPCIONES – DISPONE TERMINAR ACTUACIÓN.
INTERLOCUTORIO	0214

En escrito precedente, visible entre folios **103** y **108**, la parte demandada propuso, en forma oportuna, las excepciones previas de, **“FALTA DE JURISDICCIÓN O DE COMPETENCIA, INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE O DEMANDADO, INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES y NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR”**; por considerar que este despacho no es competente para conocer del presente tramite, así mismo, porque la persona legitimada por activa para la acción actualmente tramitada no es la persona que demandó; igualmente, en razón a que la conciliación debió ser celebrada en presencia del representante legal del edificio Los Jaramillo y dado que no se acredita en la demanda la calidad en que actúa la demandante.

Los medios exceptivos fueron fundamentados normativamente en el artículo 100 del Código General del Proceso numerales 1º, 4º, 5º y 6º y se les corrió traslado por el término de **tres (3) días** a la parte accionante, para que solicitase pruebas o argumentara lo que estimase conveniente a sus intereses (folio 111), a lo cual guardó silencio y, como quiera que no se advierte la necesidad de decretar pruebas, vencido el término de traslado, se procede resolver, lo pertinente.

En orden a decidir, previamente,

SE CONSIDERA:

El artículo 100 del Código General del Proceso, dispone lo concerniente a la proposición de excepciones previas dentro del término para contestar la demanda, entre otras, enlista las de **FALTA DE JURISDICCIÓN O DE COMPETENCIA, INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMANDANTE O DEMANDADO, INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES y NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTÚE EL DEMANDANTE O SE CITE AL DEMANDADO, CUANDO A ELLO HUBIERE LUGAR**, excepciones propuestas en termino por la parte demanda.

A su turno, el artículo 101 ibídem, dispone que las excepciones previas, se formularán en el término de traslado de la demanda en memorial separado, expresando las razones y hechos en que se fundamenta y se acompañará de los anexos del caso en que se fundamente dicha proposición.

Igualmente, dicha disposición establece el trámite y decisión de las excepciones previas.

Así las cosas, se tiene que la presentación de medios exceptivos es una de las conductas que puede asumir la parte demandada en el término de traslado de la acción que contra sí se promueva, con el fin de dar al traste con el trámite, que en el mismo se observen las formas propias según su naturaleza o que conozca del mismo el juez que por competencia corresponda según sea el caso y la excepción que se presente.

Las excepciones interpuestas se encuentran determinadas en el artículo 100 numerales 1º, 4º, 5º y 6º de la codificación procesal y tienen como objeto que el juicio sea conocido por el juez competente y tramitado ante la jurisdicción que corresponda según sea la naturaleza del proceso, que la litis sea trabada por las partes o personas que efectivamente estén inmersas en la controversia, que la demanda cumpla con los requisitos formales que la ley establece y que quien actúe en un proceso lo haga porque naturalmente es quien dice ser dentro del mismo, sea el obligado o beneficiario de una conducta, prerrogativa o derecho.

Se tiene entonces que en el escrito que antecede, indica el apoderado del demandado que, en virtud de las excepciones previas invocadas, se hace necesario, a su juicio, terminar anticipadamente la controversia, como consecuencia de las causales exhortadas.

En este evento es importante dejar claro que la consecuencia de la prosperidad de las excepciones alegadas no es solo la de terminación anticipada del proceso como lo pretende el peticionario y como sucedería en el sentido de que la excepción de falta de jurisdicción y competencia salga adelante, como quiera que estando en dicho evento, lo que corresponde es remitir las diligencias ante el juez o autoridad a que corresponda el conocimiento o dimisión de la disputa, de otro lado si prosperan las demás, siempre que impida continuar el curso del proceso o no sea subsanada debidamente u oportunamente, lo indicado sería ordenar la devolución de la demanda al demandante, de lo contrario, habrá de estudiarse la posibilidad de continuar el trámite una vez corregidos los yerros.

Ahora bien, la falta de jurisdicción o de competencia alegada por la parte accionada tiene sustento, según el escrito presentado, en razón al contenido del artículo 17 numeral 4º ibídem en la que se atribuye competencia a los jueces civiles municipales en única instancia cuando se presentan conflictos en relación a la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal desprendiéndose del asunto a consideración del despacho que el conflicto no entraña un cuestionamiento al juzgado respecto a cómo interpretar la ley 675

de 2001 o el reglamento de propiedad horizontal del edificio Los Jaramillo, sino que el demandante quiere erróneamente pretermitir las instancias propias creadas en el reglamento de propiedad horizontal desplazándolas a la judicatura.

Ante tal situación el despacho advierte en esta oportunidad que la competencia del trámite de este juicio está dada, efectivamente, por la normatividad aducida por la parte demandada, al respecto se hace necesario citar textualmente el artículo 17 numeral 4° del Código General del Proceso que señala:

“ARTÍCULO 17. COMPETENCIA DE LOS JUECES CIVILES MUNICIPALES EN ÚNICA INSTANCIA. (...)

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.”

En razón a lo anterior, se tiene que los conflictos que devengan de la aplicación o de la interpretación de la ley o el reglamento de propiedad horizontal deben ser resueltos por el juez civil municipal; en esa medida hay que tener en cuenta que no es necesario que el conflicto haya sido generado tanto por la aplicación y la interpretación, pues basta con que la controversia gire en torno a alguno de los dos tópicos, ya sea la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal que en este caso se considera que está basado en la aplicación de la ley y del reglamento de la propiedad horizontal en tanto, se desprende del libelo genitor que existen diferencias generadas por desacuerdos acerca de las obligaciones y responsabilidades entre copropietarios que no pudieron ser resueltas en otras instancias.

De otro lado, se tiene que el artículo 390 numeral 1° de la citada codificación, establece el procedimiento que se le imprime a los asuntos que tengan como objeto las controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de ley 675 de 2001, no siendo esta regla determinante para establecer competencia como si el procedimiento a imprimir al trámite, en el entendido que el artículo 18 de la Ley 675 de 2001 enlista, aunque no de manera taxativa, las obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado, dejando en el numeral 4° las obligaciones que determine la ley así como el reglamento de propiedad horizontal, quedando abierta la posibilidad que el conflicto que hoy convoca a las partes pueda ser dirimido en este estrado judicial si se tiene en cuenta que las obligaciones, derechos y prohibiciones a los propietarios están contenidas en el artículo 14 y siguientes del reglamento a que se hizo referencia y en las que se enmarca la naturaleza del asunto cuestionado.

Asegura el apoderado de la parte demandada que la persona legitimada para demandar es el Edificio Los Jaramillo, por lo que le compete a la administradora representar judicialmente a dicha edificación a voces de los artículo 50 y 51 numeral 10 de la Ley 675 de 2001.

En efecto, consultada la norma no hay discrepancia en ello con el togado, además porque revisado el escrito de la demanda nuevamente, se tiene que, aunque expresamente no puede concluirse que la intención de la demandante

sea actuar en calidad de representante legal de la persona jurídica Edificio Los Jaramillo Propiedad Horizontal, lo cierto es que según el hecho tercero de la demanda, la demandante, **YULIANA MARCELA JARAMILLO OSPINA**, es la administradora del edificio y que actúa como tal, situación que no puede pasarse por alto.

Así entonces, hay que resaltar que, según el contenido de la demanda y los anexos arrojados a esta, confluye en la señora **YULIANA MARCELA JARAMILLO OSPINA**, la calidad de copropietaria y de administradora del Edificio Los Jaramillo Propiedad Horizontal y que, solamente viene actuando en calidad de copropietaria, en tanto el poder otorgado lo es en virtud de ello y no como administradora de dicha propiedad horizontal, requiriéndose para los efectos de este proceso la presentación de la demanda en ambos sentidos, esto es como copropietaria por estar su propiedad inmersa en la controversia y como administradora por la naturaleza del asunto.

En este sentido se tiene que la demanda ha debido ser dirigida también por el Edificio Los Jaramillo Propiedad Horizontal cuando en realidad solo aparece como demandante la señora **YULIANA JARAMILLO**, ello como propietaria y aunque en algunos apartes se hace mención a su calidad de administradora, en la práctica, ello no fue materializado.

El artículo 54 del Código General del Proceso, indica que las personas que puedan disponer de sus derechos tienen capacidad para comparecer por sí solas al proceso, las demás deberán hacerlo por intermedio de sus representantes o por quienes estén debidamente autorizados por estos, norma que concuerda con lo establecido en los cánones 50 y 51 de la ley 675 de 2001, en punto que, se requiere para continuar con el proceso integrar al contradictorio al Edificio Los Jaramillo Propiedad Horizontal, lo cual deberá hacerse por intermedio de la persona en la que recae la administración de este según la escritura pública 547 del 16 de agosto de 2016, esto es **YULIANA MARCELA JARAMILLO OSPINA**, sumado a que por la naturaleza del asunto no es posible decidir de fondo sin la comparecencia de la persona jurídica que esta representa.

Siendo así, esta excepción debe ser abordada a la par con la contenida en el artículo 100 numeral 6° ibídem, puesto que se alega que no fue aportado el documento que acredita la calidad que le asiste a la señora Ospina Jaramillo por echarse de menos el que debió haberse expedido por el Alcalde Municipal a voces del artículo 8° de la ley 675 de 2001.

Al respecto, dicha norma establece que,

“ARTÍCULO 8o. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. --- La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado

de liquidación de la persona jurídica. --- En ningún caso se podrán exigir trámites o requisitos adicionales."

Ahora bien, es claro que, en esta oportunidad, aunque dicho documento fuera requerido por auto del 26 de septiembre de 2019 por el cual se inadmitió la demanda, el mismo no fue arrimado, sin embargo, en aras de garantizar el derecho de acceso a la administración de justicia, en su oportunidad la demanda fue abierta a trámite, pues el Alcalde Municipal de la época, en respuesta a derecho de petición elevado por el apoderado de la demandante, aseguró que no existe documento alguno relativo a la existencia y representación legal de la personería jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal Los Jaramillo, lo que no es óbice para que en esta etapa del proceso se haga indispensable dicha certificación.

De otro lado, la excepción de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales fue invocada en el entendido que, para la parte demandada la conciliación como requisito de procedibilidad fue efectuada respecto a la demandante como persona natural y el demandado, siendo necesario haberse agotado dicha etapa por la demandante como representante legal y administradora del edificio, encontrando el juzgado que según el artículo 1° del reglamento de propiedad horizontal se establece como alcance de este la obligatoriedad de los propietarios y adquirentes de derechos reales sobre bienes que comprendan la propiedad a sujetarse al mismo, de manera que el acto conciliatorio debió haberse celebrado en presencia además de la propiedad horizontal representada por su administradora.

Corolario de lo expuesto, se tiene que no hay lugar a declarar prosperas las excepciones falta de competencia, entendiendo que, efectivamente esta judicatura lo es en virtud del artículo 17 numeral 4° del Código General del Proceso en armonía con las disposiciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal que rige el Edificio Los Jaramillo.

Distinto es el caso ante la excepción de indebida representación pues hay sustento factico y jurídico que hace pensar que la parte demandante debe estar compuesta además por el Edificio Los Jaramillo Propiedad Horizontal por la naturaleza del asunto, sin embargo, el alcance de la prosperidad de este medio exceptivo obliga a integrar al contradictorio a dicha persona jurídica que se encuentra ligado estrechamente a la falta de acreditación de la calidad que le asiste a la demandante para intervenir, por lo que estas excepciones se declararan prósperas con sus posteriores consecuencias.

Igualmente, y aunque no hubieran prosperado las anteriores excepciones, en gracia de discusión, tampoco habría lugar a continuar con el trámite de este proceso, si se tiene en cuenta que al menos la excepción de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales tiene mérito para salir avante, en tanto la conciliación prejudicial en los términos y los extremos celebrada no puede ser tenida en cuenta como agotamiento del requisito de procedibilidad que, en atención al artículo 621 ibídem, es indispensable para el trámite de este proceso, evento en el cual se declarará que prospera dicha excepción cuya

consecuencia, no es más que la de terminar el proceso, pues no se advierte la posibilidad de continuar el trámite del proceso o la manera que tal requisito sea subsanado.

En este orden de ideas, **se encuentran configuradas las excepciones previas** propuesta por la parte demandada consistentes en **INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACION DEL DEMNADANTE O DEL DEMANADO, INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES y NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTUA LA DEMANDANTE**, no así, la excepción previa de **FALTA DE JURIDICCIÓN O COMPETENCIA** y, por ende, la demanda no seguirá su curso en el presente caso.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE AMALFI (ANT.)**,

RESUELVE:

PRIMERO: DENIÉGUESE o RECHÁCESE la excepción previa contenida en el artículo 100 numeral 1° del Código General del Proceso y propuesta por la parte demandada consistente en de **"FALTA DE JURIDICCIÓN O COMPETENCIA"** por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Se **DECLARAN** configuradas las excepciones previas contenidas en el artículo 100 numerales 4°, 5° y 6° del Código General del Proceso relativas a **"INCAPACIDAD O INDEBIDA REPRESENTACIÓN DEL DEMNADANTE O DEL DEMANADO, INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES O POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES y NO HABERSE PRESENTADO PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE ACTUA LA DEMANDANTE**, por los motivos señalados en la parte motiva de este proveído.

TERCERO: DECLARAR terminada la actuación por haber prosperado los medios exceptivos propuestos por la parte demandada atendiendo a lo reglado en el artículo 101 numeral 2° del Código General del Proceso y conforme a lo dispuesto en la parte considerativa de este proveído.

CUARTO: Se **ORDENA** devolver la demanda y sus anexos a la parte demandante, posteriormente, archívese el expediente, previas las anotaciones del caso.

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

**ALBA MARIA BERTEL CENTANARO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCO MUNICIPAL DE AMALFI**

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:

19b443ce2d8e20abfe4697ecabbbfcc345d18238148033d44125cb737d321493

Documento generado en 22/09/2020 02:33:01 p.m.