JUZGADO TREINTA Y DOS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D.C., dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021).

Verbal Sumario No. 110014003032**2019**0**1048**00

En aplicación de lo dispuesto por el inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 del C.G.P., se procede a proferir sentencia escrita en el asunto de la referencia, conforme a los siguientes,

ANTECEDENTES

Mediante demanda verbal sumaria, la parte demandante buscaba que se declarara que las unidades de la copropiedad demandada son de uso mixto; que se ordenara en la sentencia que los copropietarios de la propiedad demandada, denominen cada inmueble según su discriminación y no de manera indiscriminada como oficinas; que se declare que la ley 675 de 2001 hace parte integral del reglamento de propiedad horizontal; y, finalmente, que se declare que el artículo 31 de la ley 675 de 2001, sobre módulos de contribución en edificios de uso mixto, hace parte integral del reglamento de propiedad horizontal y por ende, es exigible a los órganos de administración. Sustentó sus pretensiones al considerar que los cobros de administración causados respecto al local de su propiedad, son desorbitados y fuera de lo que la ley establece.

El extremo pasivo se notificó personalmente (p. 180 pdf.) quien en el término de traslado contestó la demanda y propuso las excepciones que denominó "*trámite inadecuado para lo solicitado; existencia del derecho demandado, en el reglamento de la propiedad horizontal. Se demanda desconociendo lo plasmado en el Reglamento que la dirige; inexistencia de la causa petendi; caducidad; y, genérica"*.

El 4 de febrero de 2020 se dio traslado a las excepciones presentadas por la parte demandada, quien presentó sus argumentos, posterior a ello, el 28 de febrero, se citó a audiencia y se decretaron las pruebas pretendidas por las partes, la cual tuvo que ser reprogramada debido a la suspensión de términos decretada con ocasión de la emergencia sanitaria generada por la pandemia ocasionada por el Covid 19.

El 11 de diciembre pasado se llevó a cabo la audiencia

reprogramada, en ellas las partes solicitaron la suspensión del proceso, en miras de lograr una posible conciliación.

Fracasada la etapa de conciliación, se fijó nueva fecha para continuar con la audiencia mencionada, para el día 15 de julio de 2021.

El día en mención se llevó a cabo la audiencia de que trata el artículo 392 del C.G.P., practicando el interrogatorio a las partes, fijándose el litigio,

agotándose la fase instructiva, los apoderados presentaron los alegatos de conclusión y el despacho indicó que la sentencia se proferiría por escrito, anunciando el sentido del fallo.

CONSIDERACIONES

Delanteramente debe indicarse que no se observa en esta instancia procesal trámite alguno que invalide lo actuado, siendo procedente decidir sobre el fondo del asunto.

Ahora bien, los problemas jurídicos que ocupan la atención de despacho se circunscriben a determinar, en primer lugar, ¿Si el presente trámite es el camino idóneo para las pretensiones de la demandante conforme a los artículos 390 del C.G.P. y 18 y 58 de la ley 675 de 2001?, en caso afirmativo, se entrará a estudiar ¿Si en el presente caso se encuentran configuradas las excepciones propuestas, o si por el contrario corresponde al despacho entrar a verificar la interpretación del reglamento de propiedad horizontal del edificio demandado?

Observa el despacho que la parte actora presentó demanda verbal sumaria en aplicación del numeral 1° artículo 390 del C.G.P., que dice:

> *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.*

A su vez, el artículo 18 de la ley 675 de 2001 dice:

> *En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:*
> *1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.*

En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto.
2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
4. Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Y el artículo 58 de la precitada ley establece:

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:
1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1o. *Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.*
PARÁGRAFO 2o. *El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.*

De cara a lo anterior, se advierte que la parte actora enmarca su demanda en este último artículo, cuando indica, que lo que pretende es aclarar la interpretación del reglamento de propiedad horizontal, al declarar que las unidades que componen el edificio Oficentro 93, son de uso mixto; que la ley 675 de 2001 más precisamente su artículo 31, hace parte integral del reglamento y que, por ende, la figura de módulos de contribución es aplicable y exigible a la copropiedad, además de ordenar a los copropietarios discriminar cada uno de las unidades, indicando su uso, para que así quede en el reglamento correspondiente.

Dicho esto, de entrada, se advierte que la demanda está llamada al fracaso, por no ceñirse a lo dispuesto en las normativas precitadas, y, por ende, no seguir el camino procedente para resolver la controversia planteada, al respecto, sobre la ineptitud de la demanda, la jurisprudencia ha dicho:

> "[S]*e presenta cuando la pretensión propuesta se hace marchar por una vía diferente al camino que el legislador previó para ello, causal que además de poderse alegar como excepción previa igualmente constituye motivo de nulidad insaneable, la que se materializa cuando se desconoce o se altera, por completo el procedimiento señalado en la ley, esto es*, *"en los casos en que, para su composición por la justicia, un conflicto de intereses se somete a procedimiento distinto del indicado por la ley para él, como cuando, debiéndose imprimir el trámite ordinario, se lo hace transitar por el sendero del abreviado o del especial, en todo o en parte; o cuando, siendo de una de estas dos clases, se tramita indistintamente por una o por la otra vía, o se acude a las fórmulas esquemáticas propias del proceso ordinario"*[1], (TSB. Auto de quince de julio de dos mil catorce. Ordinario de Rosa Luz Fajardo Márquez y otros vs Wesley Osbornet Dogget. Rad. 2012-329-01. M.P. Dr. Luis Roberto Suarez González).

Hecho que a todas luces se circunscribe con la excepción planteada por el extremo pasivo, la cual denominó *trámite inadecuado para lo solicitado,* esto por las razones que pasan a explicarse.

---

[1] CSJ. Sentencia del 19 de noviembre de 1973.

Se basa el presente asunto en la interpretación del reglamento de propiedad horizontal, al respecto la Real Academia de la Lengua Española, define interpretar como "*Explicar o declarar el sentido de algo, y principalmente el de un texto"*, es decir, cuando el artículo 58 citado anteriormente, hace referencia a dicha actividad, se refiere a la necesidad de explicar o aclarar el sentido de alguno de los preceptos contenidos en el susodicho reglamento, por la posible confusión que se suscita, situación que no se da en las pretensiones esbozadas.

Muestra de ello, es que la parte actora solicita se declare que el uso de la copropiedad demandada es mixto; sin embargo, el artículo 15 de dicho reglamento, establece de forma clara que el uso del edificio es comercial, manifestación que no da lugar a confusiones, ni mal entendidos, que permitan a este estrado judicial entrar a interpretar la norma; ahora, también es parcialmente cierto lo que señala el apoderado actor en sus alegatos, al indicar que la impugnación de actas de asamblea le resulta inocua para sus pretensiones y por eso, acude a este trámite, ya que, si lo que considera la convocante, es que el reglamento de la copropiedad no se adecua al ordenamiento jurídico, debió presentar un proceso declarativo encaminado a declarar la nulidad del mismo, y no el presente trámite que debe circunscribirse únicamente a la interpretación del reglamento aceptado por la asamblea de copropietarios.

Respecto a la segunda pretensión, se evidencia la misma situación, pues el ordenar a los copropietarios la distinción de cada una de las unidades que componen el edificio, no se constituye como una interpretación del reglamento de propiedad horizontal, máxime cuando tal declaración persigue emitir una orden respecto a personas que no son parte dentro del presente trámite y cuya decisión es propia de la Asamblea de Copropietarios.

Finalmente, respecto de la pretensión tercera y cuarta, se advierte que las mismas son totalmente inocuas al presente trámite, ya que no existe interpretación en declarar que la ley 675 de 2001 hace parte del reglamento de propiedad horizontal, cuando dicha manifestación ya se encuentra dispuesta en la misma reglamentación, pretensiones que no se enmarcan en el proceso que se pretende adelantar; pues si la accionante considera que el reglamento viola las disposiciones de dicha ley, debe, como ya se le indicó, presentar un proceso declarativo por nulidad respecto al reglamento, o, si dado el caso considera que las decisiones tomadas en las asambleas, no respetan lo dispuesto en la ley y por ende, en el reglamento, debe impugnar dichas decisiones en los términos y bajo las formas que establecen nuestras leyes procesales.

Una vez discutido lo anterior, sin necesidad de ahondar más en el tema y al advertir que haya prosperidad la primera excepción presentada,

con la cual se rechazan todas las pretensiones, es menester aplicar el artículo 282 del C.G.P., que indica:

> *Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, debe abstenerse de examinar las restantes. En este caso si el superior considera infundada aquella excepción resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia.*

En conclusión, como quiera que la primera exceptiva halla prosperidad, el despacho se abstiene de estudiar las demás, se declarará la terminación del proceso, con la respectiva imposición de condena en costas del proceso a la parte demandante de conformidad con el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: **Declarar** probada la excepción de: *"trámite inadecuado para lo solicitado",* conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: No **efectuar** pronunciamiento frente a las demás excepciones propuestas al amparo del inciso 3° del artículo 282 del C.G.P**.**

Tercero: Conforme a lo antes dicho, **negar** las pretensiones.

Cuarto: Decretar la terminación del proceso.

Quinto: Condenar a la parte demandante al pago de las costas causadas. Liquidar teniendo como agencias en derecho la suma de un (1) salario mínimo mensual legal vigente.

Sexto: Cumplido lo anterior, **archivar** el proceso, con las constancias de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

OLGA CECILIA SOLER RINCÓN
Juez

JUZGADO 32 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notificó por anotación en el ESTADO No. ***87****, hoy* ***19 de julio de 2021****.*

JENNY ROCÍO TÉLLEZ CASTIBLANCO

Secretaria

Firmado Por:

OLGA CECILIA SOLER RINCON

JUEZ MUNICIPAL

JUZGADO 032 CIVIL MUNICIPAL 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: **71a8bb863886aa634895ca71b1972d0439cc851261ab99e5e672652091a2e00d**

Documento generado en 16/07/2021 10:12:23 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica