

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintinueve de junio de dos mil veintidós

Proceso	Verbal –Declaración de pertenencia
Demandante	Empresas Públicas de Medellín E.S.P.
Demandada	Sociedad Piedad Torres e Hijos y Cía S. en C. en liquidación y otros.
Radicación	050013103 007-2016-00031 -00
Instancia	Primera
Interlocutorio	475
Asunto	Resuelve excepción previa

ASUNTO A TRATAR

Vencido como se encuentra el término del traslado se procede a resolver las excepciones previas de: **i)** ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales, **ii)** habersele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde y **iii)** haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada, consagradas en los numerales 5, 7 y 11 del artículo 100 del Código General del Proceso, formuladas por los apoderados judiciales de los demandados Banco Davivienda, Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave. Se aclara que la ineptitud de la demanda es formulada en conjunto por ambos apoderados, las siguientes (*ii* y *iii*) solo por los demandados Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave.

DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS

Los apoderados judiciales de los demandados Banco Davivienda, Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave, en debida oportunidad plantearon, conforme al numeral 5° del artículo 100 del C.G. del P., ***i) la ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales***, y para el efecto expusieron:

a) Banco Davivienda:

Indica que se mal informó al Despacho que la matricula que soportaría la inscripción de la demanda sería la número 001-941205, cuando esta no corresponde a zonas comunes, sino que la misma es una unidad privada. Se anunció de forma equivocada en el memorial de cumplimiento de requisitos. La demanda se ha trabado con relación a un propietario de una unidad privada del Conjunto Residencial como si este fuera el propietario del predio de mayor, sobre el cual estarían las zonas comunes.

b) Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave:

Manifiestan, por intermedio de su apoderado judicial, que la parte actora no reunió en forma simultánea todos y cada uno de los elementos necesarios y exigidos por la Ley para usucapir las franjas de terreno descritas en la demanda.

Sostiene la parte que EPM no tiene nada de injerencia o de relación con los trabajos u obras ejecutadas, tendientes a la extensión de una red, en la zona en mención, lo que genera una incertidumbre total frente a los elementos necesarios exigidos por la normativa, en aras de poder usucapir el bien pretendido.

Dijo la parte que, si bien la demanda fue admitida el día 11 de marzo de 2016, tiempo en el cual no se cumplía el termino para consolidar la acción de prescripción extraordinaria adquisitiva, ya que según lo ha expresado la misma parte, solo ha ejercido actos en el Conjunto Residencial Casa Mediterráneo P.H. desde el año 2008, ello no se compadece con lo reglado por el artículo 1 de la Ley 791 de 2002, en cuanto al tiempo mínimo de diez años.

Sobre la excepción **ii) habersele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde**, propuesta por el apoderado judicial de Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave, indicó que el mecanismo aplicable al caso, sería a través de una acción policiva, como lo es la querrela por la perturbación a la servidumbre, subsanable con este procedimiento o en su defecto una acción posesoria, que contempla el Código Civil en su artículo 972, pues en ningún momento es factible la prosperidad de la prescripción adquisitiva extraordinaria de unas franjas de terreno, especialmente en zonas del Conjunto Residencial.

Excepción **iii) haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada**, propuesta por el apoderado judicial de Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave, manifestó que no tiene sentido vincular a sus representados, toda vez que la calidad que ostentan en el asunto objeto del debate, es de locatarios de un bien inmueble del Conjunto Casa Mediterránea con ocasión de un contrato de leasing celebrado con el Banco Davivienda, agregando que si bien es cierto que del resultado del proceso es factible se afecte a sus representados, también lo es que el bien raíz, donde actualmente residen, se encuentra incluido dentro del Conjunto Residencial, y que dicho bien es de carácter privado y particular perteneciente a una propiedad horizontal, cuyo dominio se encuentra bajo la órbita de Banco Davivienda, y su protección jurídica se encuentra en cabeza de la administración de la P.H., quien por Ley debe ser la persona a quien le corresponde velar por los intereses de todos los comuneros.

TRAMITE

De las excepciones previas propuestas por parte de los apoderados del Banco Davivienda y de los vinculados por pasiva Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora

Soto Rave, se corrió traslado a la parte demandante quien oportunamente presentó pronunciamiento unificado, en los siguientes términos:

i) la ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales:

La demanda de pertenencia presentada y admitida cumple a cabalidad con los requisitos de trámite, y está claro que en el predio perteneciente al CONJUNTO RESIDENCIAL CASA MEDITERRANEA, se expuso una red de alcantarillado.

Se dijo además que el CONJUNTO RESIDENCIAL, adquirió el bien inmueble, por cesión de fajas de terreno y reloteo efectuado por PROMOTORA CASA MEDITERRÁNEA S.A. mediante la escritura pública No. 7175 de la Notaría 12 del Círculo Notarial de Medellín y protocolizada el día 13 de octubre de 2006, con folio de matrícula inmobiliaria 001 – 935541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, documento mediante el cual se desprenden los folios de matrículas inmobiliaria correspondientes a cada una de las casas que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL.

En relación con la vinculación al Banco Davivienda S.A. expresó que se hizo en cumplimiento de orden del juzgado Séptimo Civil del Circuito, así mismo como la vinculación de los señores RAFAEL ALBERO DE VILLAREAL Y NORA SOTO RAVE, frente a lo cual no se presenta oposición porque es preferible que cualquier persona que pueda resultar afectada con la servidumbre de alcantarillado exponga su conocimiento del tema y razones para estar o no dentro del trámite.

ii) habersele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde, señaló que el apoderado demandado tiene razón, en que existe servidumbre de hecho; y una de las razones que llevan a la entidad a iniciar el proceso de legalización de la misma es la perturbación que causan los propietarios de los predios sirvientes, al negarse a permitir el acceso a EPM para efectos de mantenimiento de las redes y su posterior reposición.

Manifestó que el procedimiento policial al que se hace referencia es de carácter temporal o al menos así lo han expuestos los inspectores de policía que ordenan en casos como este acudir a las vías legales que sean necesarias para solucionar de fondo la problemática y en este caso, está claro que la solución para todos es que quede claro y plasmada de forma legal la servidumbre de alcantarillado de lo contrario cada vez que deba realizarse limpieza y/o mantenimiento de las redes de alcantarillado; los propietarios se opondrán como lo viene haciendo hace varios años y ello ha causado a

EPM muchos retrasos en el cumplimiento de proyectos de mejoramiento para la prestación del servicio como se expuso en la demanda.

En relación a la excepción **iii) haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada**, no realizó pronunciamiento al respecto en escrito allegado el 3 de mayo de 2022.

CONSIDERACIONES:

El artículo 100 del C.G.P., dispone: "*Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:*

5. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

(...)

Esta se presenta por la inobservancia específicamente del contenido de los artículos 82° y 88° del Código General del Proceso. El primero consagra los requisitos para las demandas de forma general, y el segundo para la debida acumulación de pretensiones de manera objetiva y subjetiva, que permite determinar si el juez es competente en conocer varias pretensiones que no se excluyan entre sí, a no ser que sean formuladas como principales y subsidiarias, o que no todas puedan tramitarse en el mismo procedimiento.

7. Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

(...)

De esta excepción, se ha dicho por la doctrina¹:

"En este evento es innecesario establecer la causal de la excepción previa, teniendo en cuenta que lo que se va a discutir es un punto de puro derecho, pues se trata de determinar, con base en las pretensiones y los hechos de la demanda, cuál es el procedimiento que se debe seguir."

11. Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.

(...)"

El artículo 53 del Código General del Proceso señala quienes podrán ser partes en un proceso, indicando entre ellas en su numeral 1°, a las personas naturales y jurídicas, y numeral 4° los demás que determine la ley.

¹ López B., Hernán F., Código General del Proceso, Parte General; Dupré Editores, Bogotá: 2019, p. 974

CASO CONCRETO

En el caso concreto, las partes que excepcionan, cuestionan la legalidad de la demanda, sustentando su reparo en los numerales 5º, 7º y 11º del artículo 100º del Código General del Proceso.

Como se expresó con anterioridad, el apoderado del Banco Davivienda y el apoderado de los vinculados Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave, conjuntamente plantearon la excepción de ***i) Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones***, en observancia a que se indicó mal la matrícula que soportaría la inscripción de la demanda; y que la demanda no reúne en forma simultánea todos y cada uno de los elementos necesario y exigido por la Ley para usucapir las franjas de terreno.

Como argumentos para despachar desfavorablemente la citada excepción, se tiene en primer lugar que el tema con respecto a la falta de claridad en la matrícula inmobiliaria sobre la cual se pidió hacer la inscripción de la demanda, precisamente hace parte de las pretensiones de la demanda, pues allí se precisa que de prosperar lo pedido se ordene inscribir la sentencia en el folio de matrícula No. 001-935541, que corresponde al lote de mayor extensión, folio de matrícula que fue cerrado en ocasión al proyecto allí realizado, abriendo nuevos folios de matrícula inmobiliarios para cada inmueble que conforma la Propiedad Horizontal.

Por lo anterior, es que el demandante, optó por solicitar la medida sobre las M.I. 001-203201, 001-690907 y 001-941205, de propiedad de los demandados Luis Sergio Hernández Londoño, Piedad Torres E Hijos Y CIA S. EN C Sociedad en Liquidación y del Conjunto Residencial Casa Mediterránea, y así dar publicidad del proceso frente a terceros ajenos al proceso, todo lo cual deja sin piso la excepción formulada, máxime que, en concreto, tal aspecto en realidad no tiene que ver con la aptitud formal de la demanda, sino con el acierto o desacierto en la solicitud de inscripción de la demanda.

Ahora, frente a la manifestación de que la demanda no reúne los requisitos para la pretensión pedida, es una afirmación que no constituye causal de excepción previa, sino enjuiciamiento encaminado a aniquilar el efecto de la pretensión y evitar su efectividad, razón por la cual su análisis y ponderación será en la sentencia.

ii) Habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde.

Esta excepción de que trata el numeral 7º del artículo 100º del CGP, la fundan los demandados bajo la consideración de que, con la exposición fáctica y las súplicas de la demanda, se pretende hacer ver como un proceso de pertenencia, otro que

realmente es una perturbación a la servidumbre que bien puede ser subsanado a través de un medio policivo, o en su defecto una acción posesoria.

Revisado el escrito presentado por el apoderado de los vinculados Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave, se desprende que su intención no es atacar los aspectos formales de la demanda de pertenencia, sino el derecho sustancial que allí se pretende, pues refiere que lo que ha acontecido con el demandante es una perturbación a la servidumbre, y que en ningún momento es factible la prosperidad de la prescripción adquisitiva extraordinaria de unas franjas de terreno en zonas del Conjunto Residencial, cuestiones que no pueden debatirse ni mucho menos resolverse en esta etapa procesal, pues contemplan aspectos de fondo que se examinan para efectos de proferir la sentencia, por lo cual la excepción no se abre paso.

Nótese además, que el trámite del asunto se ha surtido en los términos que dispone la normativa vigente para efectos de las pretensiones de usucapión, esto es conforme lo prevé el artículo 375 del C.G.P., atendiendo a los supuestos facticos y jurídicos expuestos en la demanda, razón por la cual no se cumplen los presupuestos para determinar que se le ha dado a la demanda un trámite diferente, pues una cosa distinta es la prosperidad de los presupuestos axiológicos de la pretensión, lo cual es objeto de enjuiciamiento en la sentencia.

iii) Haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada.

Se sustenta esta excepción, en la innecesaria vinculación a Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave, toda vez que estos ostentan la calidad de locatarios, calidad que les fue otorgada por la relación contractual con el Banco Davivienda, por ser éste el propietario inscrito del inmueble, y que la defensa de los derechos que les podrían ser vulnerados, está en cabeza de la administración de la propiedad horizontal de la cual hacen parte por habitar la casa No. 101.

Esta excepción se desestima de plano como quiera que para que se configure la misma es necesario que se notifique el auto admisorio a persona distinta a la que fue demandada, y en el caso bajo estudio la vinculación de los demandados deviene de un llamado forzoso decretado por el Juez de conocimiento, en condición de litisconsorcio necesario², decisión que no fue objeto de recurso por la parte en su oportunidad de ley.

Así las cosas, la notificación a los llamados es procedente dada su vinculación oficiosa, cosa diferente es que se discuta su necesaria inserción al trámite,

² Art. 61 Código General del Proceso

circunstancia que no se enmarca en el supuesto factico que determina la ley para la prosperidad de la excepción previa.

Por lo anteriormente expuesto, no son de recibo para el despacho las excepciones propuestas por los vinculados Banco Davivienda, Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave y se declararán imprósperas.

Por lo anterior, el **JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

PRIMERO: Declarar no probadas las excepciones previas “i) *ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales*, ii) *habérsele dado a la demanda el trámite de un proceso diferente al que corresponde* y iii) *haberse notificado el auto admisorio de la demanda a persona distinta de la que fue demandada*” formuladas por los vinculados Banco Davivienda, Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave a través de sus apoderados judiciales, por las razones esbozadas.

SEGUNDO: Condenar en costas al Banco Davivienda, Rafael Alberto de Villareal Morales y Nora Soto Rave en favor de la parte demandante. Se fija como agencias en derecho la suma equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente (art. 365 CGP).

TERCERO: En firme este auto, continúese el trámite del proceso.

NOTIFÍQUESE



CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)