

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA

68001400300220190011400

C.G.P.

PROCESO: VERBAL

DEMANDANTE: GUILLERMO OREJARENA PINILLA,
MERCY FABIOLA RAMIREZ RUEDA.

DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD
METRÓPOLIS SECTOR II

68001400300220190011400

NULIDAD

Bernardo González Martínez

ABOGADO - CONTADOR PUBLICO

CALLE 36 Nro. 13 - 48, oficina 304, teléfono 6526509, Bucaramanga (Sder.)
Celulares: 300-494-4193, 314-426-2804, 317-821-3288
E-mail: bernardogonzalez2012@hotmail.com

Bucaramanga, 22 de octubre de 2019

Señora.
JUEZ 2º. CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA.
E. S. D.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN.
PROCESO: DECLARATIVO VERBAL SUMARIO
RADICADO: No. 002-2019-00114-00
DEMANDANTE: 1. MERCY RODRIGUEZ OREJARENA.
2. GUILLERMO OREJARENA.
DEMANDADOS: 1. CONJUNTO RESIDENCIAL CIUDAD METROPOLIS II SECTOR.

RAMA J. B. BUCARAMANGA
JUEZ CIVIL MUNICIPAL
22 OCT 2019 10:07:28

BERNARDO GONZALEZ MARTINEZ, abogado en ejercicio, en calidad de apoderado de la parte demandada en el proceso antes indicado, respetuosamente por medio del presente memorial procedo a interponer recurso de REPOSICIÓN, en contra del auto de fecha 16 de octubre de 2019, mediante el cual, fija fecha para la celebración de la única audiencia contemplada en el artículo 392 del C. G. P.; decreta la prueba solicitada por la parte demandante; deniega la prueba solicitada por la parte demandada; y se abstiene de decretar pruebas de oficio; sin previo traslado de la excepción de mérito propuesta por el suscrito apoderado de la parte demandada, denominada INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES a la parte demandante por el término de tres (3) días; para que esta pida pruebas relacionadas con esta; de conformidad a lo dispuesto en el inciso 6 del artículo 391 del C. G. P. Las razones que lo sustentan son las siguientes:

PRIMERO: Reza la providencia materia de recurso lo siguiente:

"Efectuado el control de legalidad previsto en el artículo 132 del Código General del Proceso, el despacho observa que no se configura causal de nulidad que invalide lo actuado, por lo tanto, resulta procedente seguir con el trámite del presente proceso."

Por su parte el artículo 132, reza:

ARTÍCULO 132. CONTROL DE LEGALIDAD. Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación.

En materia de Nulidades, el artículo 133 del C. G. P., señala en forma taxativa los casos que constituyen nulidad, entre las cuales, en su numeral 4. Consagra:

"Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado, carece íntegramente de poder."

Aplicando la normatividad transcrita, es del caso, remitirme a la expuesto en el memorial que contiene la excepción previa, al siguiente tenor:

Este proceso versa sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza debe resolverse de manera uniforme para los propietarios de los 24 apartamentos, según la siguiente relación; y sin su comparecencia no es posible decidir de mérito. Además, el apoderado de los dos demandantes carece de poder amplio y suficiente de 23 de los propietarios, para que en su nombre y representación pida el cambio de coeficientes. Ellos son 24 según se extrae de la tabla inserta en la contestación de la demanda (TABLA 1); Ahora son 23, según los estatutos (TABLA 2) y relación inserta en las páginas 12 y 13 de la escritura 7817 de 1992, mencionada al contestar el hecho dos de la presente demanda. Son:

TABLA 1 Inserta en la demanda		TABLA 2 Según los estatutos	
1	1-102	1	1-102
2	1-103	2	1-103
3	1-501	3	1-501
4	1-502	4	1-502
5	1-503	5	1-503
6	1-504	6	1-504
7	2-101	7	2-101
8	2-104	8	2-104
9	2-501	9	2-501
10	2-502	10	2-502
11	2-503	11	2-503
12	2-504	12	2-504
13	3-101	13	3-101
14	3-102		
15	3-104	14	3-104
	3-501	demandante	3-501
16	3-502	15	3-502
17	3-503	16	3-503
18	3-504	17	3-504
19	4-102	18	4-102
20	4-103	19	4-103
21	4-501	20	4-501
22	4-502	21	4-502
23	4-503	22	4-503
24	4-504	23	4-504

Surge una diferencia entre las dos tablas. En la tabla 1 se relaciona el apartamento 102, de la torre 3, cuyo coeficiente es los estatutos es de 106,53. ¿Entonces, cual es el fundamento para ahora asignarle 98,31 según se lee en la demanda?

PRUEBAS: Señor Juez, solicito se tenga como prueba, el escrito de fecha de septiembre de 2018, mediante el cual se puso de presente esta circunstancia, al siguiente tenor:

"5º. Proceder con lealtad y buena fe es el primero de los deberes de las partes y sus apoderados, a tenor de lo dispuesto en el artículo 78 del Código General del Proceso. Y en aras del cumplimiento de este deber, se tiene lo siguiente: 1. Los convocantes, son propietarios del apartamento 501 de la torre 3 del Conjunto Residencial Ciudad Metrópolis II Sector; el cual tiene un área construida de 146.96 m²; y un área libre de 53.46 m²; área libre que no ha sido modificada. Circunstancia de modo que se predica de dieciséis (16) apartamentos ubicados en los quintos pisos, de un total de cuatro torres. Pero esta área construida y libre es en documentos para los demás apartamentos; porque la mayoría de sus propietarios, construyeron o cubrieron el área libre o terraza, cambiando en esta forma la destinación de un bien de dominio particular; la cual debe tenerse en cuenta para la tan anhelada fijación o aplicación de los nuevos coeficientes. Sobre esta circunstancia, nada se dice en la solicitud de conciliación; argumento de hecho, que implicaría la vinculación en conciliación extrajudicial o proceso declarativo de los propietarios de estos apartamentos."; el cual fue suscrito por la administradora y representante legal de la copropiedad; y coadyuvado por el suscrito.

Hoy día, se hace necesario adicionar como argumento, el numeral 6 de este mismo memorial, cuyo texto es:

6. Significa lo anterior: 1. La necesidad de conformar un grupo interdisciplinario, para que en campo verifiquen el área construida y libre de cada uno de los apartamentos. 2. El estudio de títulos. 3. La elaboración de las nuevas tablas de coeficientes; determinando el área privada libre de manera

915
734

expresa en proporción al área privada construida, e indicando los factores de ponderación utilizados; e insertando las prevenciones de ley, entre ellas que quienes alteren el área construida, asumen los costos que se generen en cuanto a la modificación del reglamento 4. La socialización previa a la asamblea de las nuevas tablas de coeficientes con los propietarios de los apartamentos. 5. La convocatoria y realización de una asamblea de propietarios para su aprobación. 6. La apropiación de las partidas necesarias para estas labores; esto es, el establecimiento de una cuota extraordinaria; porque en el presupuesto actual no existe; inclusive la provisión de un fondo para honorarios de abogados, ante la eventualidad de una demanda civil, administrativa, entre otras acciones. Hasta aquí la adición. Continúa la transcripción:

En caso de no obrar en el expediente este documento, como anexo al acta de conciliación, solicito que se requiera a la parte demandante que aporte la copia del mismo; como anexo al memorial de traslado de la presente excepción. También a la administradora del Conjunto demandado.

Si bien es cierto, la excepción previa propuesta, no prosperó por los antecedentes y circunstancias consignadas en el expediente; también lo es, que la situación de modo allí planteada, no es ajena al proceso. Por el contrario, en mi criterio, es constitutiva de la causal de nulidad, contenida en el numeral 4 del artículo 133 del C. G. P. transcrita en precedencia. En consecuencia, solicito el Despacho respetuosamente, se efectúe de nuevo el control de legalidad, y provea lo que en derecho corresponda; haciendo un pronunciamiento expreso sobre estos hechos; y la prueba solicitada, la cual deberá ser decretada de oficio, en cumplimiento del deber de verificación de los hechos, a que se contrae el numeral 4, del artículo 42 del C. G. P. Sea este el primer motivo de inconformidad o razón de sustento del presente recurso.

SEGUNDA: Situación similar se planteó, al proponerse como excepción de mérito que a continuación transcribo; de la cual, reitero, no se tramitó, o corrió traslado a la parte demandante por tres días, para los efectos de ley, y de conformidad al artículo 391, inc. 6 del artículo 391 del C. G. P.; siendo esta, la segunda razón de inconformidad. Esta excepción se tituló como indebida acumulación de pretensiones, la cual puede catalogarse por su nombre como una excepción previa, a tenor de lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 100 del C. G. P.; pero que en el fondo puede interpretarse¹ o cambiarse su título, por el tentativa de fraude procesal; como ahora lo subrayo y resalto el texto en negrilla; convirtiéndose con este cambio de denominación o interpretación oficiosa, en el deber de prevención de toda tentativa de fraude procesal, el cual se encuentra consagrado en el numeral 3 del artículo 42 del C.G.P.,

EXCEPCION DE MERITO: INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES DE LA DEMANDA. *Si bien es cierto, de conformidad al artículo 88 del C. G. P., el demandante podrá acumular en una misma demanda varias pretensiones contra el demandado, también lo es, que el cardinal 2, ibidem consagra, que estas pretensiones no deben excluirse entre sí. En el presente caso, las pretensiones de la demanda deben despacharse negativamente, en virtud, a que varios propietarios, para no decir, la mayoría, de los 24 apartamentos indicados a continuación, han modificado la volumetría de su inmueble, cubriendo o techando el área libre, parcial o totalmente; y en el mejor de los casos, aumentando en esta forma el área construida. Por este motivo, razón o circunstancia, se materializa la indebida acumulación de pretensiones; pues no puede desconocerse un hecho de notoriedad pública, callándolo u omitiéndolo en la demanda; además de constituir un presunto fraude procesal. Esta circunstancia de modo, concuerda con la excepción previa número 9 del artículo 100 del C. G. P. consistente en "No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios."; ...*

Y agrego en esta oportunidad, que no será posible decidir de mérito, sin la comparecencia de los litisconsortes necesarios, a quienes debe citárseles a tenor de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 61 del C. G. P.; y es por esta circunstancia que, se hace necesario darle el trámite de ley, ala excepción de mérito propuestas, para que la parte demandante se pronuncie en derecho; y no solo pida pruebas; sino aporte los poderes de cada uno de los propietarios de los inmuebles, cuyo coeficiente solicita que se cambie.

¹ Interpretar la demanda de manera que permita decidir el fondo asunto, es uno de los deberes del Juez, a tenor de lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 42 del C. G. P.

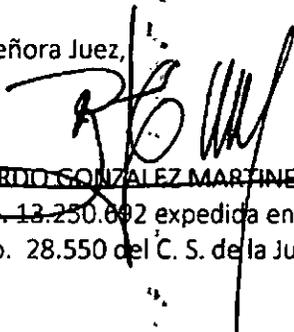
1/19

TERCERO: En el presente litigio, no solo está en controversia, intereses económicos de los copropietarios demandantes; o de los 24 dueños de los apartamentos de los quinto pisos de las seis torres; sino de los intereses económicos; o 24 dueños enlistados en la demanda; sino los intereses económicos de la totalidad de los ochenta (80) propietarios de las unidades de vivienda que conforman este conjunto. No es un litigio fácil o común y corriente; y es por esta circunstancia, que tanto debemos allanarnos al cumplimiento de nuestros deberes. Para su señoría, prevenir toda tentativa de fraude procesal²; emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes; y adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento o precaverlos; integrar el litisconsorcio necesario, e interpretar la demanda de manera que le permita decidir el fondo del asunto.

Precisamente, en materia de pruebas se hizo saber en la diligencia de conciliación, la necesidad de conformar un equipo interdisciplinario, para que, en campo, se: 1. Verifique el área construida y libre de cada uno de los apartamentos que aumentaron la volumetría, desafectando el área libre de uso exclusivo. 2. Practique estudio a los títulos o escrituras. 3. Elabore las nuevas tablas de coeficientes; determinando el área privada libre de manera expresa en proporción al área privada construida, e indiquen los factores de ponderación utilizados; asuntos que no pueden determinarse mediante videograbaciones y fotografías. Sobre este asunto, nada se dice en la demanda por razones obvias: la carga de prueba; obrando con reticencia al respecto, lo que configura una deslealtad para con la contraparte, al callar esta información. Luego, corresponde ahora al Despacho, emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar estos hechos alegados por la parte demandada; y así respetuosamente lo solicito. Al negarse de plano, la prueba de inspección judicial solicitada por el suscrito, esta circunstancia de modo, constituye el tercer fundamento del presente recurso; la cual, por su naturaleza, de no decretarse de oficio; solicito del despacho, tener los anteriores argumentos como fundamentos del RECURSO DE APELACION, que en forma subsidiaria interpongo por medio del presente escrito; a tenor de lo dispuesto en numeral 3 del artículo 321 del C. G. P.

Reitero, este proceso es supremamente delicado, en tratándose de una copropiedad de ochenta unidades de vivienda privada. Recordemos que se trata de una persona jurídica sin ánimo de lucro, cuyos presupuestos están ajustados a los costos fijos de funcionamiento; y en consecuencia, carecen de presupuesto para contratar peritos que elaboren los planos y mediciones de obra o volumetría incrementada en cada inmueble; trasladándole en esta forma la carga de prueba a la parte demanda, en este caso al conjunto; cuando el deber ser es, que pidan el reconocimiento de estas obras que superan los cinco años de construcción, que asuman los costos que estas alteraciones a la volumetría original causan, como reforma de los coeficientes y de contera la reforma a los estatutos; erogaciones cuantiosas que deben asumir cada uno de los beneficiarios de estas obras o apartamentos; toda vez que en primer lugar, no se cuenta con presupuesto aprobado; y en segundo lugar, el beneficio es particular y no general o comunitario.

De la Señora Juez,



~~BERNARDO GONZALEZ MARTINEZ~~

C.C. No. 13.250.892 expedida en Cúcuta.

T. P. No. 28.550 del C. S. de la Judicatura.

² Artículo 42, numeral 3, 4, y 5.