

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

MELGAR TOLIMA, SEPTIEMBRE TREINTA (30) DE DOS MIL VEINTIDOS (2022).-

PROCESO	C.1 VERBAL EXTINCION O PRESCRIPCION DE REGIMEN DE PH
RADICACIÓN N.º.	73449-31-03-002-2022-00021-00
DEMANDANTE	BANCO COMERCIAL AV VILLAS
DEMANDADO	CONJUNTO RESIDENCIAL MONTERREY

Como la excepción previa propuesta a nombre de la demandada CONJUNTO RESIDENCIAL MONTERREY, no requiere de pruebas, ha de decidirse en este momento antes de la audiencia inicial.-

Tenemos que junto con su contestación la demandada mencionada, ha planteado la excepción previa que ha denominado, no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.-

La hace consistir, que en virtud del artículo 61 del C.G.P., se necesita un litisconsorcio necesario, pues cuando haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible, pronunciarse de fondo sin la comparecencia de personas, que tuviesen o tuvieron relaciones con dichos actos, todos deben demandarse o citarse en el momento de la admisión de la demanda y si no es así, bien sea de oficio o a petición de parte, citarse o integrarse la litis ante de que se dicte sentencia.-Todo lo anterior por cuanto la demanda va dirigida contra un régimen de propiedad horizontal donde se establece unos derechos y deberes de la comunidad de la cual hacen parte, por lo que las declaraciones o condenas que se impartan pueden repercutir por igual a todos los que componen esta comunidad, por lo que el litisconsorcio pasivo se hace necesario integrarlo con todos los interesados en la decisión judicial.-

Descorrido el traslado de rigor, la parte guardo silencio.-

Para resolver, SE CONSIDERA.-

EL artículo 100 del C.G.P. como excepciones previas que se pueden proponer entre otras varias, trae la de , “...EXCEPCIONES PREVIAS. Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda:

(...)

9. No comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios....”

La propiedad horizontal se ha definido desde hace varias décadas y por diversas leyes, como una forma especial de comunidad, consiste en que, de la propiedad de los bienes privados deviene el derecho de dominio sobre los bienes comunes, con todas las consecuencias que ello significa. Los bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble son los necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el privado, tales como el terreno, los cimientos, los muros, techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc. (Art. 3 de la Ley 182 de 1948).-

Principios que han sido recogidos a través del tiempo hasta hoy cuando la ley 675 de 2001, según conclusión de la H. CORTE CONSTITUCIONAL, en su sentencia C-488 de 2002, dijo. " Esta estructura se mantiene en la Ley 675 de 2001 y se resume en los siguientes puntos: a) La existencia de un inmueble único respecto del cual concurrían intereses individuales y comunes. b) La delimitación de espacios en el inmueble único, por razón de las salidas individuales a la vía pública, aspecto determinante para que fuera posible el aprovechamiento individual de pisos y departamentos. c) El reconocimiento de una comunidad de intereses en torno de la utilización y mantenimiento de los elementos comunes, requeridos i) para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y ii) para la correcta utilización de los bienes privados. d) El establecimiento de pautas generales de organización de los intereses comunes de administración. e) La oponibilidad del sistema a futuros adquirentes contenida en el inciso primero del artículo 86 de la Ley 675 de 2001, en el entendido que estas modificaciones deben hacerse conforme a las disposiciones de los reglamentos de propiedad horizontal existentes en el momento de la vigencia de esta ley.".-

Y la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- SALA DE CASACION LABORAL- acudiendo a jurisprudencia de la H. SALA CIVIL de esa misma Corporación, apunto: "Aquí resulta pertinente rememorar lo dicho por la Sala Civil de esta Corte, en sentencia de 19 de febrero de 1985, sobre la demostración de la existencia de una copropiedad. A partir de 1948, se creó un régimen de propiedad de pisos y departamentos en un mismo edificio. Desde ese instante, como lo expuso esta Corporación en el fallo del 7 de diciembre de 1971, «se introdujo un cambio fundamental al sistema imperante, al permitir que un edificio, considerado sí físicamente como una unidad, jurídicamente pudiera tenerse como dividido, de tal manera que cada uno de sus pisos y de sus distintos apartamientos tuviese un propietario exclusivo que ejerciera sobre cada uno de ellos derecho privativo de dominio, con exclusión de todos los demás copropietarios. Resultó así que respecto a cada piso o departamento, su dueño no tenía calidad de copropietario, sino de señor exclusivo. Sin embargo, como este dominio privativo sólo podía ejercerse sobre el piso o el apartamento mismo, con prescindencia del terreno en que todo el edificio estaba levantando, de su techumbre y cimientos, de los pasillos, zaguanes, vestíbulos, escaleras y ascensores, de sus instalaciones generales de agua, energía, teléfonos, calefacción, desagües, etc., sobre estos últimos bienes, por estribar en unos el fundamento de la existencia, la seguridad y conservación del edificio y por estar otros destinados inexorablemente al servicio de todos los propietarios para permitirles el uso y goce normales de Radicación n.º 49202 SCLAJPT-10 V.00 65 sus pisos o departamentos, la ley consideró que sobre ellos se formaba una comunidad indivisible, en la que es inalienable el derecho solo de cada comunero en los mismos. Y por considerar que la propiedad exclusiva sobre apartamento o piso no se podría ejercer normalmente sin gozar de aquellos bienes afectados al uso general, estableció que los derechos de cada propietario en los bienes comunes, eran inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento.» (Cas. Civ. CXXXIX, pags. 237 y 238). Cuando se alude, pues, a la copropiedad, como una forma a través de la cual se manifiesta y ejerce el derecho de dominio, es indispensable distinguir, por una parte, la titularidad que se ostenta, con exclusión de los demás miembros del consorcio, sobre el respectivo piso, local o habitación; y por la otra, la comunidad que se forma sobre ciertos bienes «necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio», o que se requieren para su uso y goce (art. 3º L.182 de 1948). En todo

caso, no debe perderse de vista que la agrupación de copropietarios de un mismo edificio se encuentra compuesta por personas vinculadas entre sí, limitadas en el ejercicio de su derecho de una manera especial con las restricciones que impone la convivencia dentro de un régimen de comunidad, con las obligaciones que se contraen por el hecho de adquirir la titularidad del piso, local o habitación y cuyo cumplimiento se requiere para un mejor disfrute de aquello que constituye el derecho de cada cual dentro de la unidad física de la edificación. Cada una de esas personas, sin perder su individualidad, forma parte, con las restantes, de una situación jurídica que implica, necesariamente, la existencia de varias relaciones o vínculos que por lo regular pasan desapercibidos a causa de la normal tendencia a cumplir de modo espontáneo las reglas que contenga el respectivo reglamento que hayan podido darse. [...] la ley prevé, con el indiscutible propósito de hacer más ágil el desenvolvimiento de la actividad del conjunto de copropietarios que estos constituyan una sociedad que tenga a su cargo la administración del edificio o que redacten "un reglamento de copropiedad que precise los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios" (art. 11 L. 182/48). Si lo primero, es decir, si se crea el ente jurídico capaz de adquirir derechos y de contraer obligaciones, es obvio que para promover un proceso o intervenir en él, el administrador de la sociedad tendrá que acreditar la existencia de ésta y la representación que ejerce, por medio del certificado que le expida la entidad facultada para ello. Si, en cambio, no se crea la persona jurídica, no por ello la copropiedad existente se hallará limitada en el ejercicio de sus derechos subjetivos, como el de instaurar las acciones pertinentes con motivo de cualesquiera situaciones litigiosas en que pueda verse envuelta. Pero para eso no sería menester que se acompañaran a la demanda correspondiente las copias de las escrituras registradas que acrediten la titularidad del dominio de todos y cada uno de los copropietarios, pues tal cosa, en la práctica, haría imposible o dificultaría formular cualquier demanda, sobre todo en conjuntos residenciales, muy comunes hoy en día, en los que los copropietarios resultan ser muy numerosos. Por consiguiente, bastaría con acreditar que se produjo de conformidad con la ley, el reglamento de copropiedad (arts. 11 y 12 Ley 182 de 1948), el que evidentemente, obra en el expediente donde consta el presente proceso (folios 14 a 167 del C. 1º), con copia de la resolución emanada de... por medio de la cual se efectuó su aprobación...3 **Se colige de lo anterior que, para efectos de reclamar derechos y obligaciones de una propiedad horizontal, se ha de dirigir la demanda contra la propiedad horizontal correspondiente. Para tal efecto, en vigencia de las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985, era menester acompañar la certificación de la sociedad respectiva o, en su defecto, de la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal con la autorización correspondiente. En vigencia de la Ley 675 de 2001, los propietarios de los bienes de dominio particular conforman la persona jurídica de la propiedad horizontal e igualmente se requiere la prueba de la escritura pública contentiva del reglamento de propiedad horizontal, así sea que esté sin actualizar el reglamento.** "(Negrillas y subrayas del juzgado). OMAR ÁNGEL MEJÍA AMADOR Magistrado ponente SL2345-2020 Radicación N.º 49202 Acta 22 Bogotá, D. C., veinticuatro (24) de junio de dos mil veinte (2020).

Por lo anterior, siendo la propiedad horizontal la representante del conjunto demandado, está bien dirigida la demanda y no ha de integrarse la misma con ninguno de sus copropietarios, pues esta persona jurídica, los representa tanto en sus derechos como en sus obligaciones.-

Así las cosas, se declarará, no probada la excepción previa propuesta a nombre de la demandada y denominada no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

Sin costas.

En merito de lo expuesto, EL JUZGADO,

RESUELVE.

PRIMERO. DECLARASE, no probada la excepción previa propuesta a nombre de la demandada y denominada no comprender la demanda a todos los litisconsortes necesarios.

SEGUNDO. Sin costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Fanny Velásquez B

FANNY VELASQUEZ BARON

Juez.-

JUZGADO 2 CIVIL CIRCUITO
MELGAR-TOLIMA

SECRETARIA

La providencia anterior se notifica por estado fijado en la secretaría a la hora de las 8:00 A.M.

No. 68 De hoy DE 2022

SECRETARIO

03 OCT 2022

HENRY QUIROGA RODRIGUEZ