

**CONSTANCIA SECRETARIAL.-** Palmira (V.), 21 de septiembre de 2022. A despacho de la señora Juez el presente asunto en el que el apoderado de la parte demandante solicita fijar fecha de audiencia inicial. Sírvase proveer.

**DEISY NATALIA CABRERA LARA**

Secretaria

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Palmira (V.), veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

**Proceso:** REIVINDICATORIO  
**Demandante:** JMIL S.A.S.  
**Demandado:** Inversiones y Construcciones La Romelia S.A.S.  
**Radicación:** 76-520-31-03-002-**2021-00110-00**

**PROBLEMA JURÍDICO**

¿Corresponde en esta ocasión fijar fecha de audiencia y disponer lo necesario para surtir el trámite de que trata el artículo 372 del C.G.P.? Advirtiéndose desde ya que la respuesta es negativa pues se observa la necesidad de tomar una medida de saneamiento.

**CONSIDERACIONES**

Revisado en detalle el expediente de este proceso se observa que tanto el demandante como la demandada han señalado que el inmueble sobre el que se solicita la reivindicación se encuentra ocupado por la "Parcelación La Romelia Etapa II". La parte demandada incluso incluyó, impropiamente, en sus excepciones de mérito la denominada "No haber integrado el litis consorcio necesario" que, aunque corresponde a una excepción previa de las consagradas en el artículo 100 del C.G.P. no se formuló en escrito separado como exige el artículo 101 por lo que no se le dio el trámite de excepción previa.

La parte demandante por su parte, al descorrer traslado de las excepciones, señaló que tal circunstancia podría generar una nulidad que puede sanearse de acuerdo a lo dispuesto en el estatuto procesal.

Pues bien, dispone el artículo 61 del C.G.P que *“cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones”* deberá formularse la demanda contra ellos u ordenarse su notificación en el auto admisorio, pero *“en caso de no haberse ordenado el traslado al admitirse la demanda, el juez dispondrá la citación de las mencionadas personas, de oficio o a petición de parte, mientras no se haya dictado sentencia de primera instancia, y concederá a los citados el mismo término para que comparezcan. El proceso se suspenderá durante dicho término”*. El “término” a que hace referencia la norma es el de “comparecencia dispuesto para el demandado”, es decir el término de traslado del proceso verbal que se surte una vez notificados.

Así, este caso versa sobre una relación jurídica en la que que por disposición legal debe decidirse con la comparecencia de personas que no han sido convocadas a este proceso. En verdad, la acción de dominio, de conformidad con el artículo 952 del Código Civil *“se dirige contra el actual poseedor”*, lo que debe entenderse como todos los actuales poseedores, si fueren varios, por cuanto su finalidad es condenar al poseedor a su restitución (art. 946 Código Civil).

Así las cosas, la parte demandada debía integrarse por la totalidad de poseedores actuales del inmueble objeto de reivindicación pues de no hacerse así la sentencia que la declare sería inane al ser inoponible a los poseedores que no fueron convocados a este proceso.

Prosiguiendo en este asunto se observa que, de conformidad con lo señalado por las partes, a través de la Escritura Pública 2110 del 12 de noviembre de 2015 elevada en la Notaría Quince del Círculo de Cali (**Ítem 21, pag. 51**) se sometió el inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 373-118511 y código catastral 000200020087000 al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001 denominada “Condominio Campestre La Romelia II Etapa” que se constituye por 46 lotes de propiedad privada destinados a uso habitacional.

Es decir, si esta propiedad horizontal, entendida como el conjunto de bienes comunes y bienes privados de que se constituye, se encuentra sobre el lote de terreno reclamado en la demanda reivindicatoria fuerza es concluir que debe ser vinculada, para este proceso, en calidad de poseedora pues también estaría ocupando la propiedad que el demandante dice reivindicar, sin entrar a definir aún si esa posesión se ejerce o no en calidad, también, de propietaria.

Al respecto debe señalarse que la propiedad horizontal es aquella en la que *"en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes"* (art. 1 Ley 675) y su existencia y constitución da lugar a una *"persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal"* (art. 32, Ley 675).

A su vez, el reglamento de propiedad horizontal del "Condominio Campestre La Romelia II Etapa" señala que existen en esta copropiedad 46 lotes de terreno de tipo privado, y áreas de propiedad común, siendo que el propietario inicial de ese terreno es Inversiones y Construcciones La Romelia S.A.S. -según título de tradición contenido en la Escritura Pública 1423 del 31 de julio de 2015- y que el administrador tiene, entre las funciones establecidas en el artículo 73 del reglamento, las de *"cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este estatuto"* (num. 8) y *"representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija"* (num. 11).

## **CONSECUENCIAS**

De todo lo anterior surge que a este proceso deben ser convocados tanto los propietarios de los lotes de propiedad privada del Condominio referido como el administrador en representación de la persona jurídica. Ello dado que sobre los bienes privados puede ejercer su defensa el respectivo propietario y sobre los bienes comunes ejerce su defensa la persona jurídica encargada de velar por ellos.

De este modo la Propiedad Horizontal como persona jurídica deberá comparecer por medio de su representante legal (art. 54 C.G.P), información que, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 675 de 2001 debe ser certificada el Alcalde Municipal del lugar de ubicación del conjunto. Por lo que debe ser requerida pues no se cuenta con tal información en este expediente. Y a la persona que se señale por la respectiva Alcaldía como representante legal del Conjunto Campestre La Romelia II Etapa deberá notificársela personalmente para que concurra a este proceso.

A los propietarios de los bienes individuales deberá convocárseles, igualmente, mediante notificación personal para que concurran al proceso. Al respecto se tiene que Inversiones y Construcciones la Romelia S.A.S. como persona jurídica propietaria del terreno en que se

constituyó la Propiedad Horizontal es propietaria inicial de la totalidad de los lotes de terreno de propiedad privada, según indica el mismo reglamento de propiedad horizontal reseñado, por lo que esta persona ya se encuentra vinculada debidamente como demandada. Sin embargo, la demandada también señaló que algunos de esos lotes ya habrían sido objeto de compraventa, en especial el lote 46, por lo que existen personas que detentan esa calidad y no han sido vinculadas a este proceso, pero se omite señalar quiénes son esas personas.

Por esa razón deberá ordenarse a la demandada, pues es quien tiene la facilidad para hacerlo en su calidad de propietaria vendedora, que proporcione la información necesaria para vincular a las personas que hayan adquirido lotes individuales del Condominio campestre la Romelia II Etapa, indicando su nombre y direcciones físicas y electrónicas con que cuente, para que puedan ser debidamente vinculadas, ello bajo las prevenciones del artículo 44 numeral 3 del Código General del Proceso.

Conforme a las consideraciones expuestas, el Juzgado,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: VINCULAR**, como **litisconsortes necesarios** de la parte demandada en este proceso, a la **persona jurídica CONDOMINIO CAMPESTRE LA ROMELIA II ETAPA** y a los **propietarios de los 46 lotes individuales privados** que hacen parte de esa propiedad horizontal, para que concurren a este proceso en la forma y términos dispuestos para la parte demandada y quienes podrán ejercer sus mismas facultades.

**SEGUNDO: ORDENAR** a la **ALCALDÍA MUNICIPAL DE EL CERRITO (V.)**, que en el **término de cinco (5) días** siguientes a la comunicación de esta orden, se sirva allegar a este despacho el **certificado de existencia y representación legal del Condominio Campestre La Romelia II Etapa**, constituida mediante Escritura Pública 2110 del 12 de noviembre de 2015 elevada en la Notaría 5 de Cali, ubicada en ese municipio, indicando, de ser el caso, la dirección física y electrónica del representante legal con que cuente. Ofíciase mediante mensaje de datos de conformidad con el artículo 11 de la Ley 2213 de 2022 y con las previsiones del numeral 3 del artículo 44 del C.G.P.

**TERCERO: ORDENAR** a la parte demandada **INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES LA ROMELIA S.A.S.** bajo las prevenciones del artículo 44 numeral 3 del Código General del Proceso; que en el **término de cinco (5) días** siguientes a la comunicación de esta orden se sirva allegar un listado, con el nombre, dirección física y electrónica, de **todas**

**las personas que hubieren adquirido cualquiera de los 46 lotes privados** comprendidos en la Propiedad Horizontal Condominio Campestre La Romelia II Etapa.

**CUARTO: DISPONER** que una vez se cuente con la respectiva información requerida en los numerales segundo y tercero de esta parte resolutive se notifique de forma personal a los vinculados y se les corra traslado de la demanda por el termino de 20 días para que ejerzan su derecho de defensa. De conformidad con el inciso 2 del artículo 61 del C.G.P. **el proceso queda suspendido hasta que se cumpla el término de comparecencia de los vinculados.**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA**

Juez

Firmado Por:

Luz Amelia Bastidas Segura

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 002

Palmira - Valle Del Cauca

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: **ea02259bb874f354c6fb9ff40b6a83b6bb3a288d274d14eb0cc869147b919c31**

Documento generado en 29/09/2022 03:54:00 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**