

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI AUTO INTERLOCUTORIO N°782

Santiago de Cali, 9 de agosto de 2022

Proceso: DIVISORIO
Radicación: 760014003014 2021-00782-01
Demandante: Jorge Iván Restrepo Saldarriaga
Demandado: Jhon Quennedy Salazar Sarria
Flor de María Ijají Gómez

I.OBJETO A DECIDIR:

Procede el despacho a decidir el recurso de apelación propuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto interlocutorio N°007 de fecha 13 de enero de 2022 (sic), proferido por el Juzgado Catorce Civil Municipal de esta ciudad en el proceso de la referencia, mediante el cual dispuso rechazar la presente demanda.

II.ANTECEDENTES

2.1 Fundamentos del recurso

En resumen, el apelante solicita la revocatoria del auto impugnado y en consecuencia, se admita la demanda en razón a que se cumplen los requisitos sustanciales y procesales para adelantar el trámite "*división material de una cosa*".

Señala que, el inmueble objeto de propiedad horizontal es uno solo y no varios inmuebles, siendo diferente el hecho de crear unidades privadas sobre el mencionado inmueble.

En virtud de lo anterior, considera que se está frente a otra forma de "*propiedad de comunidad especial*", bajo la figura de copropietarios de unidades privadas. Por tanto, debe recurrir el Juez de conocimiento a lo dispuesto en los artículos 11 y 12 de Código General del Proceso frente a la interpretación de las normas procesales y el vacío de las mismas.

Surtido el trámite propio de la segunda instancia, para decidir se tienen en cuenta las siguientes,

III. CONSIDERACIONES:

El trámite de la apelación de autos se encuentra consagrado en el artículo 326 del Código General del Proceso, entendido como un acto procesal en cabeza de las partes, el cual constituye, en términos generales, un medio de impugnación y, en términos particulares, sino el más importante recurso ordinario; que otorga la posibilidad de que el órgano superior revise las

decisiones proferidas por el órgano inferior en aras de mitigar la presencia de errores y de esa forma se lleguen a vulneren los derechos de quienes acuden a la administración de justicia para dirimir sus conflictos.

Ahora bien, como preámbulo obligado a estas consideraciones, ha de advertirse que, para adelantar un proceso divisorio, el artículo 406 del Estatuto procesal señala: “**PARTES.** *Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.*”

Frente a la existencia del régimen de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2021 señala: “**CONSTITUCIÓN.** *Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.*”

De la misma manera, en relación al procedimiento de la extinción de la propiedad horizontal la misma ley indica: “**PROCEDIMIENTO.** *La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.*”

Al respecto, es claro que estamos frente a dos disposiciones distintas, siendo la primera de ellas la que regula el derecho a no vivir en indivisión y su trámite, y, la segunda de ellas, la que le brinda la posibilidad de extinguir la propiedad horizontal.

Lo anterior, se observa en lo expresado por el apoderado judicial de la parte demandante en el inciso dos del literal C del numeral sexto de los hechos de la demanda: “**PROCEDIMIENTO.** *La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.*”

En ese sentido, resulta diáfano que no pueden invocarse normas referentes al proceso divisorio cuando lo que efectivamente se pretende es la extinción de la propiedad horizontal, lo que sin sonrojo alguno manifiesta el apoderado judicial de la parte demandante en su escrito demandatorio: “...se acude al proceso VERBAL – DIVISORIO, por cuanto es el proceso general que regula esta materia, por no existir dentro de la ley 675 de 2001, PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA ESTA CLASE DE ASUNTOS, frente a la división material de bienes de UNIDADES PRIVADAS, y no del conjunto global de la propiedad horizontal como tal conformada, el cual este trámite especial si lo regula la ley de Propiedad Horizontal y

Unidades Inmobiliarias Cerradas (Ley 675-2001), y se maneja por el trámite de la EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.”

De esa forma, es oportuno señalar que no puede pretender el profesional del derecho que se administre justicia al tenor de lo señalado en una norma para conseguir lo que a derecho corresponde y determinado en otra. Lo anterior es algo que no puede pasarse por alto, pues es claro que la regulación de la propiedad horizontal es única, pues la conjunción entre zonas de carácter común y privada la hacen especial. Asimismo, lo que corresponde a circunstancias especiales como los coeficientes de propiedad, entre otros aspectos no pueden avizorarse dentro del trámite de un proceso divisorio para la venta o división material del bien común, tal como lo alega el mandatario judicial de la parte demandante.

Ahora bien, pretende el apoderado judicial que se acuda a los poderes del Juez para encaminar la demanda. En ese aspecto, tenemos según consagra el artículo 42 del Código General del Proceso: *“4. Emplear los poderes que este código le concede en materia de pruebas de oficio para verificar los hechos alegados por las partes. 5. 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 permita decidir el fondo del asunto. Esta interpretación debe respetar el derecho de contradicción y el principio de congruencia.”*

Al respecto, dispone el artículo 43 en relación a los poderes de ordenación e instrucción del Juez lo siguiente: *“3. Ordenar a las partes aclaraciones y explicaciones en torno a las posiciones y peticiones que presenten.”*. Pero, las mencionadas facultades no son ilimitadas, pues no puede convertirse al Juez en parte del proceso, ni exigírsele que asuma las cargas de aquellas ni supla las deficiencias de la demanda adecuando toda una demanda de acuerdo a los intereses del demandante. Por ende, los requerimientos realizados por la Juez para tener mayor claridad y certeza antes de emitir una decisión deben ser acatadas y de esa forma brindarle la posibilidad de administrar justicia de una forma adecuada, pronta y justa, a la vez que lo que se busca es garantizar a las partes una adecuada dispensación de justicia, sin que ello pueda ser objeto de caprichos u órdenes arbitrarias que vulneren los derechos de todos los que tengan intereses al interior de una propiedad horizontal.

Con sustento en lo dicho se confirmará la providencia apelada.

I.V DECISIÓN

Corolario, de lo anterior habrá de confirmarse la decisión que motivó la presente alzada.

RESUELVE:

1. CONFIRMAR el auto interlocutorio N°007 de fecha 13 de enero de 2021 (sic), proferido por el Juzgado Catorce Civil Municipal de esta ciudad en el proceso de la referencia, mediante el cual dispuso rechazar la presente demanda, por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

2. Sin costas en el recurso.

NOTIFÍQUESE,

LIBARDO ANTONIO BLANCO SILVA
Juez Séptimo Civil del Circuito de Cali

46

Firmado Por:
Libardo Antonio Blanco Silva
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 007
Cali - 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: **cc561633977af56987278dc24caa47bf2f7b938ddf5e6bc77a918f15d3f6d121**

Documento generado en 09/08/2022 04:22:29 PM

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