

SEÑORES

JUZGADO TREINTA Y SEIS (36) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E.S.D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL

RADICADO: 110013103036 - 2022 - 00222 - 00

DEMANDANTES: GERMAN ALONSO HERNANDEZ Y OTROS.

DEMANDADO: CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A. y CONJUNTO
MIRADOR DE TAKAY PH

ASUNTO PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS EXCEPCIONES PREVIAS

GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.395.114 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 39.116 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa procedo a **DESCORRER EL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS** presentadas por la sociedad **CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A.**, dentro del recurso de reposición que dicha sociedad formuló en contra del auto admisorio de la demanda, oponiéndome rotundamente desde ya a todas y cada una de las excepciones, en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS EXCEPCIONES

1.1. RESPECTO DE LA SUPUESTA INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

1. La parte demandada, sostiene que, las “(...) *pretensiones que no pueden tramitarse por el mismo procedimiento, pues aunque se manifiesta que la demanda corresponde a demanda de nulidad, no se aclara si la nulidad aducida es absoluta, relativa y la forma como se presenta pretende que se declare una nulidad fraccionada, solo respecto de determinadas anotaciones en los folios de matricula (sic) inmobiliaria.*”
2. La anterior afirmación, en la que la demandante soporta la excepción, adolece de la lógica y argumentación jurídica requerida para su procedencia, pues evidentemente la razón de aquella, que en efecto es una apreciación subjetiva, no corresponde al sustento de la misma, es decir no existe coherencia ni correlación entre la excepción y su justificación. Lo anterior, como quiera que sostiene que las pretensiones no pueden tramitarse por el mismo procedimiento, pero de ninguna forma explica, cuáles son las pretensiones que supuestamente no pueden seguir el mismo procedimiento, por lo que, se reitera, es una excepción que carece de fundamentación. En el presente asunto, las pretensiones son declarativas, y todas, se deben surtir por el proceso verbal previsto en el Código General del Proceso.
3. Con total desacierto, la parte demandante sustenta la afirmación relacionada con que las pretensiones no se pueden surtir por el mismo procedimiento, argumentando que no se explica qué tipo de nulidad se persigue, aspecto este que no guarda relación alguna con el mismo tipo de procedimiento aplicable a todas y cada una de las pretensiones de la demanda.
4. Y en todo caso, aunado a la ausencia total de correspondencia entre la excepción formulada y la razón, basta reiterar, en el presente asunto es totalmente claro que lo que se persigue es la nulidad **absoluta** de las disposiciones demandadas, tal como consta en el escrito de la demanda, y a continuación se cita del acápite de pretensiones:

3. PRETENSIONES

3.1. PRINCIPALES

3.1.1. Que se declare que el Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que fue incorporado al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador Takay de forma unilateral por el demandado y que consta como anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá es abusivo y en consecuencia está viciado de nulidad absoluta.

3.1.2. Que se declare que el artículo primero y sus párrafos I, II y III, contenidos en la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá son abusivos y en consecuencia están viciados de nulidad absoluta.

5. Asimismo, según la afirmación de la demandante relacionada con que en el presente proceso se pretende una “*nulidad fraccionada*” y continua “*solo respecto de determinadas anotaciones en los folios de matrícula (sic) inmobiliaria*” y que eso justifica la imposibilidad de tramitar todas las pretensiones mediante el mismo procedimiento, debe seguir la misma suerte que el anterior argumento, es decir, su fracaso, pues no guarda ninguna lógica, argumentación, coherencia, Etc.
 6. Sin perjuicio de lo anterior, debe aclararse que ninguna de las pretensiones está relacionada con la nulidad de anotaciones en los folios de matrícula inmobiliaria, pues técnica y jurídicamente no es posible solicitar la “nulidad de una anotación”. De ahí que, lo que se solicita es la nulidad del Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que fue incorporado en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador Takay y disposiciones contractuales contenidas en cada uno de los contratos de compraventa por ser abusivas.
 7. Lo relacionado con las anotaciones en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles en cuestión, se trata en realidad de cancelaciones de matrícula como consecuencia jurídica de la nulidad antes explicada.
 8. Finalmente, la parte demandada, afirma sin explicación alguna que “*las pretensiones se encuentran de manera confusa, excluyente y poco clara*”, lo que se concreta, una vez más, en una apreciación subjetiva del extremo pasivo, que no tiene ningún sustento, pues lo consignado en el acápite del *petitum* del escrito de demanda cumple a cabalidad la disposición contenida en el numeral 6 del artículo 82 del C.G.P.
 9. Al respecto, se precisa que, ciertamente, se ha establecido jurisprudencialmente que existe indebida acumulación de pretensiones **cuando las pretensiones principales expresadas en la demanda son opuestas o contradictorias entre sí**, y nada de eso ocurre en el presente asunto, de tal manera que no es ese siquiera el argumento de la parte demandada en su escrito de formulación de excepciones previas, por lo tanto, dicha excepción no tiene vocación de prosperidad.
- 1.2. FRENTE AL ARGUMENTO RELACIONADO CON “NO INCLUIR LA DEMANDA A TODAS LAS PARTES NECESARIAS.”**
10. La parte demandada afirma que se debe vincular a Hoteles Royal S.A., en razón a que “*Se demanda a Construcciones Futura 2000 S.A y al Conjunto Residencial Mirador de Takay, pero se demanda la nulidad de un contrato con Hoteles Royal S.A. como operador del Hotel Urban Royal sin vincularlo.*”
 11. No obstante, pierde de vista el demandante que, como se explicó ampliamente en el escrito de la demanda, se pretende la nulidad de disposiciones y actos jurídicos en los que participó única y exclusivamente CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A., según consta en la documentación allegada la compañía.
 12. En ese sentido, fue entonces dicha sociedad, repito Construcciones Futura 2000 S.A. y no Hoteles Royal

S.A. quien estableció el Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que fue incorporado al reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador Takay y que consta como anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá.

13. Adicionalmente, se ruega al H. Despacho tener en cuenta que, las disposiciones contractuales demandadas corresponden también exclusivamente a los contratos de compraventa suscritos por mis poderdantes y CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A., y no con la sociedad Hoteles Royal S.A. que la parte demandada, equivocadamente, pretende que sea vinculada.

1.3. FRENTE AL ACÁPITE DENOMINADO “NO CUMPLIR LA DEMANDA CON EL REQUISITO DEL ARTICULO 82 NUMERAL 7 C.G.P.”

14. Como bien lo manifiesta la apoderada de la parte demandada, el juramento estimatorio se debe incluir cuando sea **necesario**. Dicha necesidad se circunscribe a la petición expresa en la demanda del reconocimiento de **una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras**, tal y como lo prevé expresamente la norma consagrada en el artículo 206 C.G.P. en las siguientes palabras:

“(…) Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. (...)”

15. Así las cosas, su señoría, como quiera que es evidente y totalmente claro que la presente demanda **NO CONTIENE PRETENSIONES INDEMNIZATORIAS**, esta excepción formulada por la parte demandante tampoco tiene vocación de prosperidad, pues su argumento no resiste ningún análisis.

16. Al respecto, se precisa que la misma Corte Constitucional en diversos pronunciamientos, como la Sentencia C- 279, 2013, ha sido enfática en que el Juramento Estimatorio en el Código General del Proceso es un requisito para la admisión de demandas en procesos en que se pretenda una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, de manera que, si, como ocurre en el presente caso, no se existe pretensión encaminada a “reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras”, los cuales únicamente se puede estimar a partir de perjuicio, en palabras del doctrinante Hernán Fabio López Blanco (López Blanco, 2017), no es necesario entonces, y tampoco obligatorio bajo ningún supuesto, exigir el cumplimiento de la carga procesal del juramento estimatorio.

II. SOLICITUD

Teniendo en cuenta los argumentos expuestos, respetuosamente solicito al Honorable Juzgado declarar no probadas las excepciones previas antes señaladas, presentadas por la parte demandante.



Cordialmente,
GUSTAVO ALBERTO HERRERA ÁVILA
C.C. No. 19.395.114 de Bogotá T.P. No. 39.116
del C.S. de la J.