



Bogotá, D. C., catorce (14) de enero de dos mil veinticinco (2025)¹.

Rad. 1100131030362022 00222 00

De conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 101 del CGP, se deciden las excepciones previas denominadas “*Indebida Acumulación de Pretensiones*”, “*No incluir la demanda a todas las partes necesaria*” y “*No cumplir la demanda con el requisito del artículo 82 Numeral 7 C.G.P.*”, propuestas por la demandada Construcciones Futura 2000 S.A., previos los siguientes:

I ANTECEDENTES

1. Mediante proveído de 25 de octubre de 2022 se admitió la acción verbal promovida por Ruiz Rivera Hermanos S.A.S. Mavilco S.A.S., Larma S.A.S., German Alonso Hernández Hernández y Lucy Yanneth Reyes Veloza, en contra de Construcciones Futura 2000 S.A y el Conjunto Mirador de Takay (PDF 013), que como objeto principal tiene 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 demandando 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.*”; se declare que la cláusula séptima de cada uno de los contrato de compraventa suscritos por los demandantes, también son abusivas y están viciadas de nulidad y, en consecuencia se ordene la cancelación de las anotaciones 03, 04 y 07 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1879074 (habitación 603) , 50C-1879154 (habitación 1003), 50C-1879156 (habitación 1005), 50C-1879165 (habitación 1101) y 50C-1879092 (habitación 621).

En forma subsidiaria, pidió se declare la nulidad del Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, por la presunta vulneración de los artículos 7, 38 y 46 de la Ley 675 de 2001, porque en su sentir, el demandado se extralimitó en sus facultades de modificación al reglamento de propiedad horizontal, al ser un acto reservado a la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios

2. Como fundamento de esas pretensiones, el extremo actor indicó en síntesis que, construcciones futura 2000 S.A. construyó el Conjunto Residencial Mirador Takay en etapas, siendo la última la referente a la Torre 7, en donde se encuentra el Hotel NH Royal Urban 26, siendo un proyecto promovido por la sociedad Hoteles Royal S.A. Agregó que, el constructor comercializó y vendió las habitaciones de ese hotel, ofreciendo rendimientos mensuales, razón por la cual, cada uno de los demandantes compró una de las habitaciones antes relacionadas. Acusó que por medio de la Escritura

¹ Incluido en el Estado N.º 02, publicado el 15 de enero de 2024.

Pública 650 del 7 de mayo de 2013 de la Notaría 26 de Bogotá, el constructor de forma unilateral, adiciona la referida Torre 7 al Régimen de propiedad Horizontal del resto del conjunto e incorporó el Régimen de Administración y Operación del Hotel Urban Royal Calle 26, por lo que aducen que, cualquier modificación a ese régimen o decisión, no sólo corresponderá a los dueños del hotel sino a todos los copropietarios del Conjunto Residencial Mirador Takay.

En adición, indicó que en el Régimen de Administración Hotelera se estableció que establecimiento sólo sería operado por el propietario de la unidad denominada “Local-Hotel”, que señaló es Hoteles Royal S.A., y que todas las unidades de dominio privado o habitaciones, estarían sometidas a una servidumbre, razón por la cual, el extremo actor explicó que aun cuando son propietarios de algunas habitaciones, no pueden intervenir en ninguna decisión, como de contratar personal, fijar precios, establecer un sistema de contabilidad, suscribir contratos con terceros, gestionar publicidad, entre otros, resaltando que, como el hotel hace parte de una cadena hotelera, los gastos de toda la cadena le son descontados, situación que también afecta el ingreso neto a repartir.

3. La demandada Construcciones Futura 2000 S.A., fundamenta la primera excepción previa denominada “*Indebida Acumulación de Pretensiones*” en que las peticiones de la demanda no pueden tramitarse por el mismo procedimiento, por cuanto no se aclaró que tipo de nulidad es la que se solicita, si es absoluta o relativa; al igual, adujo que se pretende una nulidad fraccionada respecto de determinadas anotaciones en los folios de matrícula inmobiliaria y consideró que los pedimentos son confusos, excluyentes y poco claros.

Respecto del segundo medio referente a “*No incluir la demanda a todas las partes necesaria*” explicó que, es necesaria la vinculación del Hotel Royal S.A. hoy NH Hoteles S.A., debido a que hace parte del contrato que se pretende anular.

Finalmente, frente a la réplica “*No cumplir la demanda con el requisito del artículo 82 Numeral 7 C.G.P.*”, indicó que esta causa no se presentó juramento estimatorio, pese a que de la nulidad pretendida se derivan compensaciones a cargo de las partes.

4. Al descorrer el traslado de las réplicas previas, el extremo actor indicó que, su contraparte no explicó cuáles pretensiones no pueden tramitarse por el mismo procedimiento, resaltando que la nulidad que persigue es la absoluta y que no solicitó la anulación de las anotaciones de los folios de matrícula inmobiliaria sino del Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26. Además, consideró innecesaria la vinculación del Hotel Royal porque los actos jurídicos que pretende anular los realizó la Constructora Futura 2000 S.A. Ultimó que, como no solicitó el

reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos, no había lugar a presentar juramento estimatorio

II. CONSIDERACIONES

1. Las excepciones previas son medios de defensa enlistados taxativamente en el estatuto procesal civil, específicamente, en el artículo 100 del Código General del Proceso, mediante los cuales el extremo demandado puede alegar irregularidades en la forma como quedó estructurado el proceso, a fin de depurarlas según corresponda, dado que la finalidad primordial de ellas es sanear el trámite desde un comienzo.

2. En lo que respecta al primer medio exceptivo denominado “*Indebida Acumulación de Pretensiones*”, se ha de recordar que, el artículo 88 de la misma codificación indica que en una demanda se pueden acumular varias pretensiones contra el demandado, siempre que se reúnan los siguientes requisitos:

“1. Que el juez sea competente para conocer de todas, sin tener en cuenta la cuantía.

2. Que las pretensiones no se excluyan entre sí, salvo que se propongan como principales y subsidiarias.

3. Que todas puedan tramitarse por el mismo procedimiento.”

Así las cosas, si las pretensiones acumuladas cumplen con esos requisitos, no cabe duda que procede la admisión de las demanda. En este caso, rápidamente se advierte la improsperidad de la réplica estudiada, pues, no se especificó cuál de los pedimentos propuestos por la parte demandante no es competencia de este juzgado, cuales se excluyen entre sí, o cuales no pueden tramitarse por el mismo camino, al contrario, el motivo de inconformidad se centra en que no se especificó si la nulidad requerida es absoluta o relativa, en que ésta corresponde a un tipo fraccionado, aduciendo que su objeto es anular determinadas anotaciones y porque la redacción de las suplicas es confusa, excluyente y poco clara.

En lo concerniente a que no se especificó el tipo de nulidad, se previene que, al volver al escrito inicial, la parte demandante fue clara en especificar que pretende se declare la **nulidad absoluta** del 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 en el anexo de la Escritura Pública 650 del 7 de mayo de 2013 de la Notaría 26 del Círculo de Bogotá, así como el artículo primero y sus párrafos I, II y III de ese instrumento, y la cláusula séptima de cada uno de los contrato de compraventa suscritos por los demandantes respecto de inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 50C-1879074 (habitación 603) , 50C-1879154 (habitación 1003), 50C-1879156

(habitación 1005), 50C-1879165 (habitación 1101) y 50C-1879092 (habitación 621).

Como consecuencia de esas pretensiones, el extremo actor pidió se declare la cancelación de las anotaciones 03, 04 y 07 de los cada uno de los folios de matrícula antes relacionados que corresponden en su orden a **i)** los gravámenes de servidumbre de predio sirviente a favor de Local Hotel; **ii)** a los gravámenes de servidumbre de predio dominante a favor de suites o apartamentos y, **iii)** a la servidumbre de tránsito pasivo a favor de Local – Hotel.

Pedimentos que, a primera vista, no pueden calificarse en que corresponden a una nulidad fraccionada, como así lo entiende la constructora convocada, pues, en esta etapa inicial las súplicas resultan inciertas, los demandantes tan solo cuentan con una mera expectativa y es prematuro determinar si hay lugar o no a cancelar esas anotaciones, siendo oportuno resaltar que en este caso, no se está solicitando anular los contratos de compraventa de los publicitados inmuebles, sino que el objeto de la contienda se centra en declarar la nulidad del Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que según los hechos relatados en la demanda se cimenta en los gravámenes de servidumbre.

A su turno, al confrontarse el *petitum* de la demanda, se previene que, no obran pretensiones acumuladas, pues, como ya se dijo la actuación tiene como objeto principal se declare la nulidad absoluta del Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, de conocimiento de los jueces civiles del circuito, en primer lugar, porque al no solicitarse una indemnización patrimonial se debe dar aplicación al numeral 11 del artículo 20 del CGP, que de forma residual otorga competencia a este tipo de estrados a los asuntos que no estén atribuidos a otro juez.

En segundo lugar, las pretensiones no son excluyentes entre sí, pues, como lo enseña la doctrina nacional *“[s]e entiende que las pretensiones se excluyen entre sí cuando el empleo de una hace ineficaz la otra, pues se trata de una dualidad de relaciones jurídicas que no pueden coexistir, o cuando la elección de una impide el ejercicio de la otra. En suma, se trata por simple razón natural, de dos resultados de los cuales sólo uno es posible. Ejemplos en su orden: pedir la restitución de la posesión y de la tenencia de un bien, o la nulidad y el cumplimiento de un contrato”*².

Sobre el particular, se advierte que las pretensiones de la demanda pueden coexistir entre sí, en la medida en que pueden formularse por el mismo procedimiento, específicamente, por la vía del proceso verbal según lo establece el artículo 368 del CGP, y ninguna de ellas esta sometida a un trámite especial.

² Curso de Derecho Procesal Civil. Parte General. Hernando Morales Molina, pág. 393.

En conclusión, se declarará no probada la excepción previa denominada *“Indebida Acumulación de Pretensiones”*.

3. Frente al medio de defensa denominado *“No cumplir la demanda con el requisito del artículo 82 Numeral 7 C.G.P”*, sin mayores consideraciones advierte el despacho que la misma está llamada al fracaso, puesto que en este asunto la parte actora no pretende el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, siendo este el presupuesto fundamental para que se exija el formular juramento estimatorio desde la radicación del escrito de demanda a voces del artículo 206.

4. En cambio, en lo que respecta a la excepción enunciada como *“No incluir la demanda a todas las partes necesaria”*, que se fundamenta específicamente en vincular al Hotel Royal S.A. hoy NH Hoteles S.A., debido a que hace parte del acto que se pretende anular, se ha de precisar que el medio impugnativo tiene vocación de prosperidad, comoquiera que según se consignó en la demanda, es el operador del Hotel Urban Royal Calle 26, sometido al Régimen de Administración y Operación Hotelera fundamento de la acción.

Por lo anterior, se estima relevante la comparecencia al proceso de la persona anteriormente referida, en la medida en que la decisión de fondo a tomar implica una circunstancia fáctica que ha resolverse respecto de la misma y/o ésta a intervenido en el actuar de las personas jurídicas aquí demandadas. De ahí que se satisfagan los presupuestos del artículo 61 del CGP, que establece:

“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 o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.”

Así la cosas, se declarará prospera la excepción que ahora se estudia, debido a que no fueron convocadas todas las personas que debieron ser citadas como parte, para que así mediante este proveído se vincule al trámite al Hotel Royal S.A. hoy NH Hoteles S.A.

VI. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Treinta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C., **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR infundadas las excepciones previas denominadas “*Indebida Acumulación de Pretensiones*” y “*No cumplir la demanda con el requisito del artículo 82 Numeral 7 C.G.P.*”; conforme a lo expuesto en la parte considerativa.

SEGUNDO: Declarar prospera la excepción de “*No incluir la demanda a todas las partes necesaria*”.

TERCERO: En consecuencia, según lo establece el artículo 61 del CGP, se ordena la integración del contradictorio dentro de la presente demanda, citando para tal efecto a **Hotel Royal S.A. hoy NH Hoteles S.A.**, o quien haga sus veces.

Para el efecto, la parte actora deberá notificar a esa entidad de conformidad con lo normado en los artículos 291 y 292 del CGP o 8° de la Ley 2213 de 13 de junio de 2022, previniéndole que dispone de veinte (20) días para contestar la demanda y presentar las excepciones a que hubiera lugar.

Previo a ello, se exhorta a ese extremo para que suministre, por un lado, las direcciones donde se debe realizar el acto procesal, y por otro, allegue prueba de existencia y representación de esa entidad, pues, no se encontró su registro en el RUES.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

Firmado Por:

Natalia Andrea Moreno Chicuazuque

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 036

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **0b180f4c5416f4ed80e5de1b3258ddcd6fa5a49251d13cf3d115ec9737e1583f**

Documento generado en 14/01/2025 04:06:35 PM

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