

21 de febrero de 2025

Doctora

NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE

JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

Enviado por email: ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Re. Proceso verbal de nulidad.

Demandante: RUIZ RIVERA HERMANOS S.A.S. y otros (en adelante, los "Demandantes")

Demandado: Hotel Royal S.A. y otros. (en adelante, los "Demandados")

Rad. No. 110013103036-**2022-00222-00**

Asunto: Recurso de reposición en contra del Auto admisorio de la demanda del 25 de octubre de 2022 (en adelante, el "Auto Recurrido") y, en subsidio, solicitud de sentencia anticipada.

ESTEBAN ISAZA RAMIREZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de apoderado especial de **HOTELES ROYAL S.A.** (en adelante, "HOTELES ROYAL" o la "Demandada"), según poder especial adjuntado y en provecho de la economía procesal, con el presente memorial presento **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del Auto Recurrido y, en subsidio **SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA**, en los siguientes términos.

I. RECURSO DE REPOSICIÓN FRENTE AL AUTO RECURRIDO

1. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA

A. Oportunidad del recurso de reposición

El Auto Recurrido fue notificado a HOTELES ROYAL el 17 de febrero de 2025, a través de correo electrónico enviado a la dirección electrónica direccionjuridicacolombia@nh-hotels.com.

(IMAGEN EN LA SIGUIENTE PÁGINA)



De conformidad con el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, “La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje (...)”.

El término de 3 días establecido en el artículo 318 del Código General del Proceso (en adelante, “CGP”) para la interposición del recurso de reposición en contra del Auto Recurrido corrió entre los días 20 al 24 de febrero de 2025¹.

En consecuencia, el presente recurso de reposición se interpone en término, dentro de la oportunidad legal correspondiente.

B. Procedencia del recurso de reposición

El artículo 318 del CGP establece que “salvo norma en contrario, el recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen. (...)”.

Considerando que no existe ninguna norma que prohíba interponer recurso de reposición en contra del Auto Recurrido y que a través de este no se está resolviendo un recurso de apelación, súplica o queja², se puede concluir que el presente recurso es procedente frente al Auto Recurrido.

2. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE REPOSICIÓN EN CONTRA DEL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA

De forma respetuosa, a continuación, le exponemos al Despacho nuestros reparos por los que consideramos que resulta procedente el rechazo de la demanda y, en consecuencia, se debe revocar la decisión tomada en el Auto Recurrido.

¹ “Artículo 318: “El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.”.

² “Artículo 318: “(...) El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.(...)”.

A. El Despacho no tiene competencia para conocer las pretensiones de la demanda, en virtud de la cláusula compromisoria pactada en el Régimen de Administración y Operación del Hotel NH Urban Royal Calle 26 (en adelante, el “Contrato de Operación”)

Respetuosamente, debemos poner de presente que el Despacho no tiene competencia para conocer de las pretensiones de la demanda, ya que los Demandantes formulan pretensiones que deben ser resuelta por un tribunal de arbitramento, en los términos dispuestos para ello en el Contrato de Operación.

En el presente proceso, los Demandantes pretenden:

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 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.

3.1.2. Que se declare que el artículo primero y sus parágrafos 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.

Estas pretensiones refieren directamente al Contrato de Operación y supone, entonces, que existe una disputa entre los Demandantes, propietarios de las habitaciones, y HOTELES ROYAL, operador del Hotel, respecto de la validez y los efectos del Contrato de Operación.

Estas pretensiones se concretan para cada una de las habitaciones de las que los Demandantes son propietarios en las pretensiones que le siguen, con las que solicitan la declaratoria de nulidad de las cláusulas séptima de las escrituras de compraventa por las cuales adquirieron la propiedad de los respectivos inmuebles.

SÉPTIMA. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE: EL COMPRADOR por medio del presente instrumento manifiesta que constituye servidumbre de uso y administración en favor de LOCAL - HOTEL. Conformado internamente por las habitaciones 501 a 509, con matrícula inmobiliaria 50C-1879067, consistente en el derecho permanente que tendrá el predio dominante de usar para la explotación hotelera del predio sirviente. _____

Cláusulas que, como lo explican en la demanda, se refiere a las servidumbres voluntarias de uso y administración de las que trata el ordinal sexto del Contrato de Operación.

(IMAGEN EN LA SIGUIENTE PÁGINA)

2.2.2. Por medio del párrafo II y III del artículo primero de la citada escritura pública 650, el CONSTRUCTOR constituyó, sobre todas las Unidades de Dominio Privado o habitaciones, una Servidumbre denominada por él mismo como de "Uso y Administración", a favor del predio dominante denominado "Local – Hotel" conformado por las habitaciones 501 A 509 e identificado con el No. matrícula inmobiliaria 1879067.

2.2.3. Las mencionadas servidumbres, quedó además incluida en el régimen de operación hotelera, en el artículo sexto, así:

"SEXTO.- SERVIDUMBRES DE USO Y ADMINISTRACIÓN: Las unidades de dominio privado de que consta el Establecimiento Hotelero, denominadas habitaciones o Suits, están distinguidas en la nomenclatura interna del Establecimiento Hotelero con los números indicados en el numeral anterior, descritas y alinderadas en el artículo cuarto del reglamento de propiedad horizontal contenido en este mismo instrumento público, se gravan, en calidad de predios sirvientes, con servidumbres de Uso y Administración en favor del predio dominante denominado "Local – Hotel" descrito y alinderado igualmente en dicho artículo, servidumbre consistente en el derecho permanente que tendrá el predio dominante de usar para la explotación hotelera los predios sirvientes." (negrita y sublinea fuera texto original)

En conclusión, las pretensiones de los demandantes implican un conflicto respecto del Contrato de Operación, puntualmente sobre su validez.

Ahora bien, en criterio del Despacho, la participación de Hoteles Royal corresponde a la de un **litisconsorcio necesario**, de ahí la aplicabilidad del artículo 61 del CGP para decidir sobre el llamado y vinculación de mi representada al presente proceso, al considerar la necesidad de convocarla como operadora del Hotel NH Urban Royal Calle 26 (en adelante, el "Hotel").

De esta forma, a las pretensiones de los Demandantes les subsume un conflicto entre los Demandantes, propietarios de las habitaciones, y HOTELES ROYAL, operadora del Hotel, respecto de la validez del Contrato de Operación.

Ahora bien, dispone el numeral 4.18 del Contrato de Operación que:

DIFERENCIAS.- Las diferencias que surjan entre el Operador y los Propietarios del Establecimiento Hotelero serán sometidas a un tribunal de arbitramento compuesto por tres árbitros nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá quienes fallarán en derecho. **QUINTO.- COEFICIENTE DE PARTICIPACION:** El Canon

Debe tener en cuenta el Despacho que, si bien lo solicitado por los Demandantes es nulidad absoluta del Contrato de Operación, de acuerdo con el artículo 5 de la Ley 1563 de 2012, pueden someterse a arbitraje las controversias relacionadas con la inexistencia, invalidez o ineficacia del contrato en el cual está contenida³, en virtud del principio de autonomía del pacto arbitral.

En consecuencia, las pretensiones propuestas por los Demandantes, así como toda disputa derivada del Contrato de Operación, deben ser resuelta por medio del arbitraje nacional y no ante la jurisdicción ordinaria, puesto que la suscripción de

³ "Artículo 5°. Autonomía de la cláusula compromisoria. La inexistencia, ineficacia o invalidez del contrato no afecta la cláusula compromisoria. En consecuencia, podrán someterse a arbitraje las controversias en las que se debata la existencia, eficacia o validez del contrato y la decisión del tribunal será conducente, aunque el contrato sea inexistente, ineficaz o inválido.".

una cláusula compromisoria supone la renuncia transitoria a esta,⁴ para deferir la resolución de determinadas disputas a particulares investidos transitoriamente con la facultad de administrar justicia⁵.

Es claro entonces que el Despacho no tiene competencia para conocer de la presente demanda y pronunciarse sobre las pretensiones propuestas por los Demandantes, razón por la que se le solicitará que rechace la demanda.

Ahora bien, no excepciona el efecto de la cláusula compromisoria incluida en el numeral 4.18 del Contrato de Operación el hecho que los Demandantes aleguen que supuestamente “Durante la etapa precontractual los adquirentes no tuvieron acceso la Régimen de Administración y Operación (...)”, primero, porque esa es una afirmación que será objeto de prueba en un eventual trámite arbitral y, segundo, porque, tal como consta en los contratos de compraventa que suscribieron y aportaron como anexos de la demanda, los Demandantes declararon que aceptaban y conocían el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Mirador de Takay P.H. (en adelante, el “Reglamento de Propiedad Horizontal”) del que hace parte el Contrato de Operación.

convenido. b) que conocen y aceptan y se obligan a cumplir el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial Mirador de Takay - Propiedad Horizontal, del cual forma parte el inmueble adquirido por esta escritura. /

Afirmación que resultaba correcta, tal como los Demandantes lo manifestaron ante notario con la firma de las escrituras públicas que solemnizaron los contratos de compraventa.

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE: Ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s), área(s), linderos y demás especificaciones del(los) inmueble(s) objeto de este instrumento; igualmente declara(n) que todas las estipulaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. Conoce(n)

Por ende, los Demandantes no pueden pretender desconocer el efecto de la cláusula compromisoria establecida en el numeral 4.18 del Contrato de Operación, ya que, libremente, declararon conocerla y aceptarla.

Finalmente, es importante mencionar que nos reservamos el derecho de ampliar el

⁴ “Artículo 3°. Pacto arbitral. LEY 1563 DE 2012: El pacto arbitral implica la renuncia de las partes a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El pacto arbitral puede consistir en un compromiso o en una cláusula compromisoria.”

⁵ “Artículo 116°. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA: (...) Los particulares pueden ser investidos transitoriamente de la función de administrar justicia en la condición de jurados en las causas criminales, conciliadores o en la de árbitros habilitados por las partes para proferir fallos en derecho o en equidad, en los términos que determine la ley. (...)”

presente reparo en el escrito de excepciones previas que eventualmente presentemos, de conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 100 del CGP⁶.

B. Los Demandantes no integraron en debida forma el contradictorio, pues no incluyeron en la demanda a los demás copropietarios del Conjunto Mirador de Takay vinculados al Contrato de Operación

Resulta importante advertirle al Despacho que el proceso podría estar incurso en una nulidad insubsanable por falta de litisconsorcio necesario e integración indebida del contradictorio.

Como se acaba de mencionar, la declaratoria de nulidad absoluta del Contrato de Operación afectaría a la totalidad de los propietarios de las Habitaciones del Hotel, quienes también son copropietarios del Conjunto Mirador de Takay P.H.

El fundamento normativo de este reproche es el mismo que el Despacho identificó para la vinculación de Hoteles Royal.

El artículo 61 del CGP dispone 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 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."* (Énfasis añadido)

En este caso, los Demandantes pretenden que se declare la nulidad absoluta del Contrato de Operación, sin vincular a los demás propietarios de las Habitaciones. Lo que supone que no se encuentra integrado en debida forma el contradictorio.

En consecuencia, se impone que el Despacho vincule a todos los propietarios de las habitaciones del Hotel, so pena de que eventualmente se configure una nulidad insubsanable del proceso, en los términos del numeral 8° del artículo 133 del CGP⁷.

C. La demanda no cumple con los requisitos formales establecidos en el artículo 82 del CGP

Finalmente, es importante poner de presente que la demanda no cumple con los

⁶ "Artículo 100: Salvo disposición en contrario, el demandado podrá proponer las siguientes excepciones previas dentro del término de traslado de la demanda: (...)

2. Compromiso o cláusula compromisoria. (...)"

⁷ "Artículo 133. **Causales de nulidad:** El proceso es nulo, en todo o en parte, solamente en los siguientes casos: (...) 8. **Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes,** o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado.(...)" (Énfasis añadido).

requisitos formales necesarios establecidos en el artículo 82 del CGP para que se le pueda dar trámite.

a. La demanda no cumple con los requisitos formales establecidos en el artículo 82 del Código General del Proceso, ya que en ella no se expresan las pretensiones con claridad y precisión.

El numeral cuarto del CGP indica que en la demanda se debe señalar “*Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.*”

En este caso, los Demandantes no cumplieron con esta carga procesal, puesto que varias de las pretensiones de la demanda no son claras ni precisas. Esto lleva a que mi representada no tenga certeza de lo que se está solicitando, por lo que no puede ejercer en debida forma su derecho de contradicción.

En las pretensiones 3.1.3 a 3.1.7. los Demandantes le solicitan al Despacho que, para cada uno de los contratos mediante los cuales adquirieron las habitaciones:

“declare que la cláusula séptima del contrato de compraventa suscrito por MAVILCO S.A.S. y la parte demandada el cual consta en la escritura pública 2199 del 23 de septiembre de 2013 de la Notaría 23 del Circuito de Bogotá, son abusivos y en consecuencia son disposiciones que están viciadas de nulidad absoluta.”
(Énfasis añadido).

Como lo puede apreciar el Despacho, las pretensiones de los Demandantes no son claras ni precisas, pues solicitan que se declare que una cláusula es (abusivos).

La falta de precisión de los Demandantes en la formulación de las pretensiones no le permite a HOTELES ROYAL ni al Despacho tener claridad sobre qué es lo que solicitan los Demandantes.

En igual sentido, la pretensión 3.1.8. tampoco es clara ni precisa, puesto que habla de un solo demandado, a pesar de que el extremo pasivo del presente proceso está integrado por varias personas jurídicas.

En la citada pretensión, los Demandantes le solicitan al Despacho “*Que se condene en costas y agencias en derecho a las que haya lugar a la parte demandada.*” Por ende, no es claro si en dicha pretensión los Demandantes están solicitando que se condene a las costas del proceso a Construcciones Futura 2000 S.A a HOTELES ROYAL o a Conjunto Mirador de Takay P.H.

De este modo, se puede concluir que la falta de precisión de los Demandantes en la formulación de las pretensiones no le permite a HOTELES ROYAL ni al Despacho tener claridad sobre qué es lo que solicitan los Demandantes.

Por ende, resulta necesario que, en caso de que el Despacho se declare competente a pesar de la existencia de una cláusula compromisoria, o que encuentre debidamente integrado el contradictorio, la demanda debe ser inadmitida.

b. La demanda no cumple con los requisitos formales establecidos en el artículo 82 del Código General del Proceso, ya que en ella no se establecen los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.

La demanda que dio origen al presente proceso no cumple con lo establecido en el numeral 5° del artículo 82 del CGP⁸, ya que en ella se establecen más de un hecho por cada numeral y en varios de ellos no se establecen hechos, sino meras apreciaciones subjetivas de los Demandantes.

Ejemplo de ellos son los “hechos” de la demanda establecidos en los numerales 2.1.10 a 2.1.14; 2.2.8. a 2.2.11; 2.2.13; 2.2.22; 2.3.1. y 2.3.5.

En el hecho 2.1.10 los Demandantes agrupan más de un hecho en un solo numeral.

2.1.10. Para las compraventas de las habitaciones se suscribió inicialmente un contrato de promesa, en donde se señalaba que la operación del hotel la realizaría Hoteles Royal directamente y que estaría sometido al Régimen de Administración y Operación similar al de las otras cadenas Royal. No obstante, dicho régimen no fue puesto a disposición de los demandantes.

En el mismo sentido, en los hechos 2.1.12. a 2.1.14 y 2.2.8. a 2.2.1.1 no son claros y contienen apreciaciones subjetivas del Demandante.

Lo anterior hace que mi representada no pueda ejercer a cabalidad su derecho de contradicción al tener que pronunciarse sobre apreciaciones subjetivas de los Demandantes.

2.1.12. Por medio de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 de la Notaría 26, EL CONSTRUCTOR de forma unilateral, adiciona para incorporar la Torre 7; no obstante, en el mismo acto incorpora el Régimen de Administración y Operación del Hotel Urban Royal Calle 26 al que quedarían sometidos los inmuebles que componen dicha torre. No hay justificación técnica para que el documento que regiría las relaciones económicas en un futuro entre el operador hotelero y los propietarios de las unidades inmobiliarias sea incorporado el reglamento de propiedad horizontal, especialmente porque cualquier modificación a ese régimen tendría que ser aprobada por la mayoría calificada de la asamblea de copropietarios en la que no sólo participarían los dueños de las unidades inmobiliarias vinculadas a hotel sino todos los copropietarios del Conjunto Residencial Mirador Takay. Es decir, las otras 6 torres. Los cuales no tenían ni tienen conocimiento y tampoco interés sobre lo que ocurra en la torre 7.

(IMAGEN EN LA SIGUIENTE PÁGINA)

⁸ “Artículo 82: Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos: (...) 5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados. (...)”

2.2.8. Los numerales 3.3.1. y 3.3.2., establecieron que los propietarios deben abstenerse de cualquier acto perturbatorio de la tenencia que detenta el operador, al igual que la abstención de perturbar la servidumbre de uso y administración de que trata el artículo sexto y de interferir en las administración del establecimiento hotelero y de dar órdenes o instrucciones al personal del operador, puesto que la calidad de propietarios de las unidades de dominio privado que conforman el establecimiento hotelero, no los convierte en socios, ni accionistas, ni en partícipes, ni comuneros de la empresa hotelera. Esta disposición, claramente está encaminada a evitar que los propietarios ejerzan sus derechos o en su defecto quedan vedados de cualquier posibilidad a perpetuidad de ejercerlos.

2.2.11. El esquema, que se insiste, que no deja un margen de maniobra a los propietarios, estos nada pueden hacer respecto a esta grave vulneración de sus derechos derivados de un desequilibrio contractual irrazonable y abusivo.

Finalmente, en los hechos 2.3.1 y 2.3.5. de la demanda constituyen un evidente prejuzgamiento por parte de los Demandantes sobre temáticas que deben ser objeto de decisión por parte de un tribunal arbitral, como lo es la facultad de mi representada de incluir el Contrato de Operación en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

2.3.5. El CONSTRUCTOR estaba facultado según la normatividad vigente para adicionar el reglamento de propiedad horizontal **exclusivamente** para incluir las nuevas etapas. Cualquier otra modificación necesitaba la aprobación de por lo menos el 70% de la Asamblea General de Copropietarios. Es decir, el CONSTRUCTOR se extralimitó, cuando aparte de adicionar la torre 7 del Conjunto Residencial Mirador Takay, incorporó el Régimen de Administración y Operación Hotelera del Hotel Urban Royal Calle 26, que consta como anexo de la escritura pública 650 del 7 de mayo de 2013 otorgada en la Notaría 26 del Círculo de Bogotá. En resumen, el régimen de operación hotelera debió ser documentado en un instrumento diferente al reglamento de propiedad horizontal, y suscrito entre el futuro operador y los propietarios de las unidades privadas.

De este modo, los hechos de la demanda no atienden a la exigencia del numeral 5° del CGP de que los hechos deben estar debidamente numerados y clasificados. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en numeral 1° del artículo 90 del CGP la demanda debe ser inadmitida.⁹

II. SOLICITUD

De conformidad con las razones antes expuestas, respetuosamente le solicito Despacho que revoque el Auto Recurrido y en su lugar:

- 1º) Rechace la demanda toda vez que no tiene competencia para conocer de este proceso, dada la existencia de la cláusula compromisoria establecida en el numeral 4.18 del Contrato de Operación.
- 2º) En subsidio de la primera solicitud, ordene vincular a todos los copropietarios del Conjunto Residencial Mirador Takay, para que se pueda integrar en debida forma el contradictorio y continuar con el trámite del proceso.

⁹ "Artículo 90: Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisble la demanda solo en los siguientes casos: (...) 1. Cuando no reúna los requisitos formales. (...)".

3º) En subsidio de la primera solicitud, inadmita la demanda para que los Demandantes la subsanen, de conformidad con el artículo 90 del CGP, so pena de rechazo.

III. SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA

De forma subsidiaria a la solicitud de rechazo de la demanda, dada la carencia de competencia del Juzgado por existir cláusula compromisoria cuyo objeto recoge las pretensiones de los Demandantes, en virtud del artículo numeral 3 del artículo 278 del CGP, solicito al Despacho que dicte sentencia anticipada toda vez que al momento de notificarse el auto admisorio de la demanda a Hoteles Royal se ha configurado la prescripción extintiva de las pretensiones de la demanda.

De conformidad con el artículo 94 del CGP¹⁰, el término de prescripción extintiva para la presentación de la demanda solo se interrumpe con la admisión de la demanda, siempre que se hubiera notificado al demandado de la admisión dentro del año siguiente a que hubiera sido notificado el demandante.¹¹

Ahora bien, si la admisión de la demanda no es notificada en tal periodo, la interrupción se da cuando se notifica al demandado de tal providencia.

Y esto, si fueren varios los demandados y existiese un litisconsorcio necesario, implica que la prescripción se interrumpe con la notificación de todos ellos.

En este caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 2536 del Código Civil, el término de prescripción extintiva transcurrió, debido a que han pasado más de diez años entre la notificación de la demanda a todos los litisconsortes necesarios y la incorporación del Contrato de Operación en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como de la celebración de los contratos de compraventa mediante los cuales los Demandantes adquirieron las habitaciones del Hotel.

El auto admisorio de la demanda le fue notificado a mi representada el 17 de febrero de 2025; el Régimen de Propiedad Horizontal fue modificado para incluir el Contrato de Operación el 7 de mayo de 2013; los contratos de compraventa fueron celebrados entre el 23 de septiembre de 2013 y el 28 de febrero de 2014.

En consecuencia, en cualquiera de los casos pasaron más de 10 años entre que se dieron los hechos que los Demandantes acusan que concretaron las razones por las que pretenden la nulidad absoluta del Contrato de Operación y el momento de la

¹⁰ "Artículo 94: "(...) Si fueren varios los demandados y existiere entre ellos litisconsorcio facultativo, los efectos de la notificación a los que se refiere este artículo se surtirán para cada uno separadamente, salvo norma sustancial o procesal en contrario. **Si el litisconsorcio fuere necesario será indispensable la notificación a todos ellos para que se surtan dichos efectos.**" (Énfasis añadido).

¹¹ "Artículo 94: La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado. (...)"

interrupción de la prescripción.

Tal y como lo estableció la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC1627-2022 con ponencia del magistrado Luis Alonso Rico Puerta¹².

"Conforme ya se indicó, siendo los convocados litisconsortes necesarios, «será indispensable la notificación a todos ellos para que se surtan [los] efectos» de interrupción civil de la prescripción derivados de la presentación oportuna de la demanda." (Énfasis añadido).

Resulta importante llamar la atención del Despacho sobre que no sería admisible el eventual argumento de los Demandantes de que la notificación del auto admisorio de la demanda a mi representada se realizó oportunamente, ya que solo fue hasta el auto del 14 de enero de 2025 que se ordenó su vinculación.

Las razones de lo anterior son dos. Primero, el artículo 94 del CGP no diferencia la situación y solamente establece que la interrupción se da con la notificación de TODOS los litisconsortes necesarios, tal y como ya lo ha decantado de tiempo atrás la jurisprudencia al establecer que la caducidad de la acción opera por no haberse notificado a tiempo al demandado, a pesar de que esta fue admitida.¹³

Segundo, en este caso resultaba para los Demandantes totalmente claro que debían convocar a todos los que hacen parte del Reglamento de Propiedad Horizontal, o al menos del Contrato de Operación.

Tal como lo evidenció el Despacho en el auto que resolvió las excepciones previas propuesta por Construcciones Futura 2000 S.A., el artículo 61 del CGP le imponía a los Demandantes el deber de formular la demanda vinculando a HOTELES ROYAL, como operadora, y a los demás propietarios.

No en vano, dispone el artículo que "(...) la demanda **deberá** formularse por todas o dirigirse contra todas. (...) " (Énfasis añadido)

Y es que téngase en cuenta que lo que pretenden los Demandantes no implica un efecto relativo. La nulidad absoluta no produciría efectos solamente para ellos, dejando indemne la vinculación de todos los otros propietarios de habitaciones y Hoteles Royal al Contrato de Operación.

¹² En igual sentido: Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia SC712-2022 del 25 de mayo de 2022. M.P. Luis Alonso Rico Puerta: "En esa línea será ineficaz para el anunciado propósito la demanda presentada, siempre que la intimación del demandado acaezca (i) por fuera de la anualidad que contemplan los artículos 90 del Código de Procedimiento Civil y 94 del Código General del Proceso; y (ii) el término de prescripción previsto en las leyes sustanciales haya transcurrido completamente."

¹³ Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencia SC499-2023 del 15 de diciembre de 2023. M.P.: Martha Patricia Guzmán Álvarez: "(...) **esta Sala ha optado en múltiples oportunidades por declarar la caducidad sobreviniente, en aquellos eventos en los que la demanda de revisión por haber sido presentada en tiempo se admitió, no obstante lo cual, ese hecho no tuvo el efecto de hacer inoperante la caducidad por haberse superado el término previsto en el artículo 94 del Código General del Proceso sin lograr el enteramiento al demandado, y en casos de litisconsorcios necesarios, a todos sus integrantes.**" (Énfasis añadido).

En igual sentido, Corte Suprema de Justicia. Sala Civil. Sentencias SC4854-2021 del 18 de noviembre de 2021, M.P.: Hilda González Neira y SC3729-2022 del 25 de noviembre de 2022. M.P.: Octavio Augusto Tejeiro Duque.

Así, resulta obvio que los Demandantes estaban en la obligación de dirigir sus pretensiones contra Hoteles Royal y, también, vincular a los demás propietarios de las habitaciones del Hotel.

El desapego e incumplimiento de tal deber no puede recompensar a los Demandantes permitiéndoles que se hubiera interrumpido la prescripción extintiva.

Ellos sabían que debían convocar a Hoteles Royal y no dejar tal asunto al criterio del Despacho o la eventual proposición de un recurso o excepción previa, tal como hicieron.

En consecuencia, se puede concluir que el fenómeno de la prescripción extintiva ya operó frente a las pretensiones de la demanda, especialmente si se tiene en cuenta que, incluso a hoy, no se ha integrado a todos los, miembros del litisconsorcio necesario, como se explicó en el aparte correspondiente a la integración del contradictorio en el recurso de reposición.

Con base en todo lo anterior, respetuosamente le solicito al Despacho que, en caso de que no declare su falta de competencia para conocer el presente proceso, dicte sentencia anticipada, al haberse configurado la prescripción extintiva de las pretensiones.

IV. ANEXOS

Téngase como anexos del presente memorial:

1. Certificado de Existencia y Representación Lega de HOTELES ROYAL S.A. de noviembre de 2024.
2. Poder que me habilita para actuar.

V. NOTIFICACIONES

El suscrito y HOTELES ROYAL recibiremos notificaciones en la dirección de correo electrónico: litigios@lloredacamacho.com.

De la señora Juez, con todo respeto y comedimiento,



ESTEBAN ISAZA RAMIREZ

C.C. No. 71.368.577 expedida en Medellín

T.P. No. 196.255 del C.S. de la J.