

RADICADO	05001 31 03 017 2021 00348 00 (02)
TRÁMITE	Verbal
DEMANDANTE	Edificio Danzas P.H. NIT 811.005.065-3
DEMANDADO	Santiago Enrico Maya Gómez C.C. 70.559.312
AUTO	Rechaza demanda por competencia.



Medellín, veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Se procede a estudiar la presente demanda para decidir sobre su admisibilidad.

CONSIDERACIONES

Manifiesta el apoderado de la parte actora que: *“El Edificio Danzas P.H. fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante Escritura Pública No. 291 del 23 de febrero de 1996, otorgada en la Notaría Octava del Circuito de Medellín.”* La cual está integrada por: *“144 parqueaderos, 3 locales, 1 espacio denominado cajero automático y 107 oficinas.”* Y que *“El reglamento de propiedad horizontal fue reformado y ajustado de acuerdo con la Ley 675 del 2001 mediante Escritura Pública No. 890 del 20 de junio de 2002, otorgada en la Notaría Veintiocho del Circuito de Medellín.”*

Indica que: *“El demandado, Santiago Enrico Maya Gómez, mediante Escritura Pública No. 2203 del 20 de octubre de 2006, adquirió el derecho de dominio del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-682891 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, (en adelante el “inmueble”) el cual hace parte del Edificio Danzas P.H. (en adelante el “Edificio”).”* Y que: *“El Inmueble, también denominado “CAJERO AUTOMATICO”, se encuentra ubicado en el primer piso del Edificio, y tiene un área de 131,06 m2 que comprende una zona de mezanine con un área aproximada de 49,29 m2.”*

Señala que: *“La copropiedad Edificio Danzas P.H., de la cual hace parte el Inmueble, se encuentra conformada además por unos bienes comunes, definidos por el artículo 3° de la Ley 675 de 2001 como “Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”. Y que: “Dentro de los bienes comunes de la copropiedad se encuentran, puntos fijos, circulaciones, vías de acceso, parqueaderos, jardineras, entre otros.”*

Alega que el demandado: *“realizó modificaciones, ampliaciones y cerramientos en el Inmueble y en algunas zonas comunes de la Copropiedad, por lo que actualmente la disposición física del Inmueble cuenta con una división que permitió ampliar e independizar la ubicación de tres (3) locales comerciales, un lugar de descanso denominado terraza tipo picnic en el primer piso, la conformación y 4 ocupación de una zona común a la que se pretende darle apariencia de parqueadero privado, y el cerramiento de zonas de circulación común.”* Y que: *“se encuentra la*

ejecución de un cerramiento en las zonas que se demarcan en color rojo en la imagen que a continuación se presenta como plano 1, evidentemente ocupando zonas comunes de circulación y jardinera.” Que: “ocupó áreas determinadas en los planos como “anden” y “jardineras” las cuales son bienes comunes de la copropiedad, y se señalan en color rojo en la imagen que a continuación se presenta como plano 3.” Y que: “Otra de las intervenciones y ocupación de zonas comunes realizada por el señor Santiago Enrico Maya Gómez, fue la ejecución de una rampa vehicular de acceso al Inmueble sobre el área de circulación de la Propiedad Horizontal.”

Sostiene que: “En razón a que el Inmueble hace parte de una copropiedad, sometida al régimen de propiedad horizontal, cualquier modificación, intervención, reparación, ampliación o construcción que comprometa bienes comunes de la copropiedad debe contar con la respectiva autorización de la Asamblea de Copropietarios según lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la Ley 675 de 2001.”

Aduce que: “Las modificaciones, ampliaciones y cerramientos llevadas a cabo por el señor Santiago Enrico Maya Gómez, no contaron con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios.” Y que: “es claro que algunas de las intervenciones constructivas ejecutadas por el señor Santiago Enrico Maya Gómez, se realizaron sobre bienes comunes de la Copropiedad.” porque: “no contó con la autorización previa del órgano de administración competente, constituye una ocupación ilegal de bienes comunes de la propiedad horizontal Edificio Danzas.”

Finalmente, señala que: “A la fecha de radicación de la demanda, el señor Santiago Enrico Maya Gómez continúa ocupando ilegalmente las zonas comunes del Edificio, mismas que fueron referenciadas en los hechos del presente escrito de demanda.

Con esos hechos pretende que: “se declare que el señor Santiago Enrico Maya Gómez, se encuentra ocupando de manera irregular zonas comunes pertenecientes a la copropiedad del Edificio Danzas P.H. identificadas en los planos de propiedad horizontal como: (i) vías, (ii) andén, (iii) jardineras, y (iv) áreas de circulación.” Y que: “se declare que el señor Santiago Enrico Maya Gómez, en contravía de lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal y de las normas legales vigentes, efectuó modificaciones, ampliaciones y cerramientos sobre las zonas comunes identificadas en los planos de propiedad horizontal como: (i) vías, (ii) andén, (iii) jardineras, y (iv) áreas de circulación.”

Además, solicita la restitución de: “las zonas comunes ocupadas ilegalmente, identificadas en los planos de propiedad horizontal como: (i) vías, (ii) andén, (iii) jardineras, y (iv) áreas de circulación.” Y que se ordene al demandado: “demoler las modificaciones, ampliaciones y cerramientos efectuados de manera ilegal en las zonas comunes identificadas en los planos de propiedad horizontal como: (i) vías, (ii) andén, (iii) jardineras, y (iv) áreas de circulación.”

*Por su parte, el numeral 4 del artículo 17 del C.G.P., dispone que los Jueces Civiles Municipales conocen en única instancia: **“De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica,***

en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal.” (negrilla extra texto).

Por lo tanto, es claro que en el *sub examine* se presenta un conflicto entre el copropietario del local denominado “CAJERO AUTOMATICO” con la administración de la copropiedad, en razón a que: “Las modificaciones, ampliaciones y cerramientos llevadas a cabo por el señor Santiago Enrico Maya Gómez, no contaron con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios”, y porque se realizaron “en contravía de lo previsto **en el reglamento de propiedad horizontal y de las normas legales vigentes.**” (negrilla fuera de texto).

Así entonces, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 17 del C.G.P., este asunto escapa del conocimiento de los Jueces Civiles del Circuito, para recaer en los municipales.

Por lo tanto, se ordenará remitir el expediente a la Oficina de Apoyo Judicial, para que sea sometida a reparto entre los Jueces Civiles Municipales de Oralidad de Medellín.

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE:

PRIMERO: Rechazar la presente demanda, por las razones enunciadas.

SEGUNDO: Se ordena remitir el expediente a la Oficina de Apoyo Judicial, para que sea sometida a reparto entre los Jueces Civiles Municipales de Oralidad de Medellín.

NOTIFÍQUESE

<p>JUZGADO DIECISIETE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN En la fecha 22 de octubre de 2021, se notifica el auto precedente por ESTADOS electrónicos N°102. Secretaría</p>

Firmado Por:

**Hernan Alonso Arango Castro
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 17
Medellin - Antioquia**

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: **2bebd68b8ce4cab9aa4c2737a00c4f99d987765130f9e553220131532f01cb76**
Documento generado en 20/10/2021 11:34:23 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**