

Constancia: En la fecha 23 de mayo de 2022 se pasa el proceso a despacho de la señora Jueza para proveer.

Beatriz Taborda  
Oficial Mayor



**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE  
MEDELLIN, VEINTITRÉS DE MAYO DE DOS MIL VEINTIDÓS.**

<b>Proceso</b>	Verbal Sumario.
<b>Demandante</b>	Braulio Ernesto Giraldo Sánchez y Otros.
<b>Demandado</b>	John Fredy Monsalve Berrío y Otros.
<b>Radicado</b>	05 001 40 03 <b>005 2021 00452</b> 00
<b>Decisión</b>	Inadmite por segunda oportunidad demanda.

Al subsanar los requisitos que se habían indicado en el auto inadmisorio de esta demanda (auto del 3 de noviembre de 2021), el Juzgado advierte nueva(s) falencia(s), que deriva del cumplimiento del requisito señalado en el numeral 5 del auto en mención, donde se le solicitó:

“Indicará la parte actora, las razones jurídicas, los requisitos exigidos que no se cumplen y que impiden que se otorgue la escritura pública del inmueble dado en venta al señor JUAN CARLOS USMA RENDÓN, y que es objeto del presente proceso, teniendo en cuenta que en el hecho cuarto se aduce como tal, no contar con el Acta de Asamblea de Asamblea de Copropietarios que la autorice, tras el fallecimiento de la señora MARIA LUCELLY BERRÍO SUCERQUIA y al no existir proceso de sucesión, cuando de la prueba documental traída a la demanda se advierte que para el otorgamiento de la Licencia de Construcción del mencionado inmueble -Resolución C2-19-3908, expedida por la Curaduría Segunda, se tiene que los copropietarios autorizaron la construcción de una tercera vivienda en el edificio, mediante el Acta de fecha 23 de mayo de 2019 expedida por el Órgano de Administración Competente y en la Acta de la audiencia de conciliación llevada a cabo el pasado 13 de enero de 2021, en el numeral 3°, se acordó que con dicha Acta quedaba celebrada la Asamblea de Copropietarios del Edificio o copropiedad, autorizando en ella al señor BRAULIO ERNESTO GIRALDO SÁNCHEZ, a suscribir la escritura del tercer inmueble a los señores CLAUDIA PATRICIA OSORIO y JUAN CARLOS USMA RENDÓN.”.

En respuesta la parte actora informa:

“Debería estar cumplido los requisitos. Solo que Curaduría exige que quienes firman el acta de Asamblea sean propietarios u ostentar derecho de dominio. Como quedo probado que la señora MARIA LUCELLY BERRÍO SUCERQUIA, ya había fallecido y por lo tanto su esposo e hijos ostentaban el derecho y cualquiera de ellos que firmara el Acta de Asamblea, tenía toda la validez.

El problema surge ante el Circulo de Notariado, la cual se niega a realizar la Escritura Pública, porque dicen que deben actuar conforme lo establece el art. 46 de Ley 675 de 2001 donde el Acta de Asamblea debe estar firmada por los propietarios y cumpliendo el coeficiente exigido para la aprobación de esta naturaleza. Como tal, quien gozan de dominio está en su derecho de formalizarlo, levantando sucesión o formalizando la posesión de dominio ordinaria o extraordinaria. De no ser así, el Acta de Asamblea estaría viciada.

Por esta razón se llamó a Audiencia de Conciliación. En tal sentido, teniendo en cuenta que estaban reunidos todos los propietarios de la Copropiedad y lo único que hacía falta para confirmar el derecho real era levantar sucesión, se tomó a su vez, como una reunión de Asamblea de Copropietarios, donde quedo claro el consentimiento y permiso para sacar escritura al tercer inmueble teniéndose en cuenta que se estaba autorizando y seguidamente se iba a otorgar poder para levantar sucesión. Como quedo en Audiencia de Conciliación en Materia Familia, Acta de Acuerdo Conciliatorio No. 00512 expedida por Corporativos.”

La parte actora al subsanar los requisitos invoca un nuevo fundamento jurídico para la tramitación de la demanda y es así que la denomina PROCESO VERBAL SUMARIO, CONTROVERSIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL de que trata el artículo 18 y 58 de la Ley 675 de 2001, habida consideración que se trata del bien inmueble objeto de la compraventa, de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal que tiene regulación propia, la Ley 675 de 2021.

Es así, que el requisito exigido a los demandantes para el otorgamiento de la Escritura Pública de venta del inmueble al señor JUAN CARLOS USMA RENDÓN, es el Acta de Asamblea que autorice esta actuación, consagrado en el Artículo 46 de la norma en comento señala: *“DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: (...)*  
*7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).”*, norma que, según los actores, es la que invoca la autoridad administrativa como sustento de la negativa de otorgamiento de la escritura pública.

Ahora bien, revisada nuevamente la demanda se tiene que lo pretendido es: “autorice al Círculo de Notariado y Registros para que el Señor Braulio Ernesto Giraldo Sánchez, conceda Escritura Pública a favor de los esposos, Juan Carlos Usma Rendón y Claudia Patricia Osorio, sobre el inmueble que se ubica en la dirección: Carrera 53 DD No.9 sur 82 en la ciudad de Medellín, Barrio San Rafael, Guayabal y está regida bajo los parámetros de la Ley especial de la Propiedad Horizontal.”

En este caso, se tiene que al momento de estudiar la demanda no se advirtió que no existe congruencia en la demanda, porque esta se dirige contra los herederos de la señora MARÍA LUCELLY BERRÍO SUCERQUIA, copropietaria del inmueble que conforma la propiedad horizontal del edificio donde se encuentra el inmueble objeto de este proceso y la pretensión en nada los involucra, advirtiéndose que el acto que se pretende lo deben cumplir los demandados o condueños porque son ellos los llamados a suscribir el Acta de Asamblea que faculte o autorice el otorgamiento de la escritura a los señores JUAN CARLOS USMA Y CLAUDIA PATRICIA OSORIO compradores, siendo este un requisito de ley.

Así las cosas, pese a lo poco ortodoxo que resulta procesalmente una nueva inadmisión a ello se procede, por economía procesal, concediendo el término de cinco (5) días, so pena de rechazo de la demanda –art.90 numeral 5° del C. General del Proceso, para que se subsane lo siguiente:

1. La demanda para que sea congruente y conducente a los fines que se persiguen deberá adecuarse, aclararse confeccionando en debida forma lo pretendido.
2. Aportar el Acta de Asamblea de fecha 23 de mayo de 2019 expedida por el Órgano de Administración Competente.
3. Aportar copia del auto que declara abierto y radicado el proceso de sucesión de la señora MARIA LUCELLY BERRÍO SUCERQUIA que reconoce la calidad de sus herederos.
4. Aportar el documento mediante el cual la Superintendencia de Notariado y Registro, niega a realizar la Escritura Pública, con fundamento en el art. 46 de Ley 675 de 2001, requiriendo que el Acta de Asamblea debe estar suscrita por los propietarios y cumpliendo el coeficiente exigido para la aprobación de esta naturaleza.
5. En caso que la pretensión se dirija en contra de los señores JOHN FREDY MONSALVE SUCERQUIA, LUZ ADRIANA MONSALVE BERRÍO, CLAUDIA MONSALVE HERNÁNDEZ (herederos) y el

cónyuge de la causante MARÍA NELLY BERRÍO SUCERQUIA, señor BENEDICTO EMILIO MONSALVE, como quiera que se invoca el trámite de la demanda PROCESO VERBAL SUMARIO, CONTROVERSIA SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL, de que trata el artículo 18 y 58 de la Ley 675 de 2001, se deberá allegar el acta de asamblea que sea objeto de controversia y/o que negara la autorización para otorgar la escritura pública a la parte demandante.

6. Se aportará de forma clara, la evidencia de haber sido remitidos los poderes a la apoderada por parte de los demandantes, a través de sus correos electrónicos.

7. La demanda, con lo subsanado, deberá integrarse en un solo escrito.

**NOTIFÍQUESE.**

LA JUEZA,



SONIA PATRICIA MEJÍA

Proyectado por: 6BTA.