



**JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
MEDELLÍN, DOS DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTIDÓS.**

Proceso	Ejecutivo Singular de Mínima Cuantía
Demandante	Edificio Andalucía P.H.
Demandado	Eva Dolores Ledezma de Arias
Radicado	05001-40-03-005-2022-00218 00 Acumulado con el rad 050014003005 2020 00044 00
Asunto	RECHAZA DEMANDA
Interlocutorio	481

La presente demanda Ejecutiva Singular de Mínima Cuantía, instaurada por el EDIFICIO ANDALUCIA P.H., en contra de EVA DOLORES LEDEZMA DE ARIAS, fue inadmitida por el término de cinco (05) días para que, allegue escrito aclarando los hecho y pretensiones de la demanda, ya que manifiesta que la señora EVA DOLORES LEDEZMA DE ARÍAS, es propietaria del inmueble objeto de esta demanda desde el 31 de enero de 2017, y en ella también demanda a los señores HÉCTOR ALONSO GIRALDO CAÑAS Y LILIANA MARÍA NAVA JIMENEZ, aduciendo que son los anteriores propietarios del inmueble y deudores solidarios, para lo cual, debe aportar prueba siquiera sumaria.

Dentro del término concedido, la parte actora allega respuesta con lo que manifiesta dar cumplimiento a los requerimientos del despacho. Dentro de las explicaciones dadas por la apoderada manifiesta la venta del inmueble de manera no correcta, con lo que ampara las razones de solidaridad de los antiguos dueños HÉCTOR ALONSO GIRALDO CAÑAS Y LILIANA MARÍA NAVA JIMENEZ y la actual dueña EVA DOLORES LEDEZMA DE ARÍAS.

La cuota de administración es el valor que todos los propietarios de inmuebles ubicados en edificios o conjuntos tienen la obligación de pagar. Este valor corresponde a los gastos de funcionamiento, limpieza y mantenimiento de las zonas comunes de la propiedad horizontal.

Ahora bien, según el artículo **29 de la Ley 675 de 2001**, se establece que los arrendadores, en su calidad de dueños y propietarios de inmuebles, están obligados al pago de los gastos administrativos que decida la asamblea.

El mismo artículo 29 de la obra en momento reza. *“PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con la paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. (...)”

Así las cosas, en caso de mora en el pago de las expensas comunes necesarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario; y en la escritura pública de venta deberá quedar constancia de tal situación cuando no se cuente con la paz y salvo expedido por el administrador de la propiedad horizontal a la que pertenece el bien inmueble.

Por otro lado, el certificado de deuda cuotas de administración en propiedad horizontal. El administrador de propiedad horizontal, tiene como función principal ser el representante legal de la propiedad horizontal, tarea que exige no solo ejecutar su labor con la mayor responsabilidad sino también con suma diligencia y cuidado.

En conclusión, si los demandados HÉCTOR ALONSO GIRALDO CAÑAS Y LILIANA MARÍA NAVA JIMENEZ, fungieran como deudores solidarios no es posible, por cuanto no se están cobrando cuotas

de administración del año 2016 cuando fungían como propietarios del inmueble objeto de esta demanda. Tampoco se allegó prueba siquiera sumaria que consta que los demandados tienen alguna responsabilidad con las cuotas en mora a partir de enero de 2020.

Por otro lado, si lo que pretende la parte actora, es probar que la venta del inmueble no fue con el consentimiento del administrador del EDIFICIO ANDALUCIA P.H., que no se realizó de la forma apropiada, se le indica a la actora que debe acudir a la vía ordinaria, ya que, con este proceso ejecutivo, lo que se pretende es el cobro de una suma de dinero.

Así las cosas, no se cumplió con los requerimientos indispensables para poder admitir la demanda; razones suficientes para indicar que la demanda no cumple con los requisitos del artículo 82 del Código General del Proceso.

Dispone el Numeral Primero del Artículo 90 del C. G. del P., que es procedente rechazar la demanda, en caso de que la parte actora no de cumplimiento a los requisitos formales necesarios para la eficiente tramitación de la misma.

Sin lugar a más consideraciones, el juzgado,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la presente demanda EJECUTIVA SINGULAR, instaurada por EDIFICIO ANDALUCIA P.H., en contra de EVA DOLORES LEDEZMA DE ARIAS, HÉCTOR ALONSO GIRALDO CAÑAS Y LILIANA MARÍA NAVA JIMENEZ, por lo ya expuesto.

SEGUNDO: Devuélvanse los anexos sin necesidad de desglose.

TERCERO: Archívense las diligencias previas las anotaciones del caso

NOTIFÍQUESE,

LA JUEZA,

Sonia Patricia Mejía
SONIA PATRICIA MEJÍA.