



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, primero de agosto de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00614

Asunto: Cúmplase lo resuelto por el superior e inadmite demanda

(I) En primer lugar, de conformidad con lo resuelto por el *ad quem* en providencia del pasado 11 de julio del presente año se avoca conocimiento de la presente demanda, no obstante, se advierte que de conformidad con lo previsto en el artículo 139 del Código General del Proceso únicamente se le podrá dar trámite a lo pretendido de conformidad con las disposiciones consagradas en el numeral 1º del artículo 390 del Código General del Proceso para las controversias sobre propiedad horizontal de la que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 del 2001.

(II) Bajo este orden de ideas, de conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal sumaria para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1. Dispone el numeral 4º del artículo 82 del Código General del Proceso, que la demanda con que se promueva el proceso debe contener entre otros requisitos: "*Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad*"; además estatuye el citado precepto en el numeral 5º, que debe contener: "*Los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados*" y el 8º *Ibidem* indica que además debe contar con: "*Los fundamentos de derecho*".

Las anteriores disposiciones según la teoría general del proceso se refieren a la "*perfecta individualización de la pretensión*", es decir, que en toda demanda debe existir una perfecta correlación entre los hechos, el derecho invocado y el petitum de la demanda; correlación que exige que no existan contradicciones entre los hechos, el fundamento jurídico, el petitum de la demanda, y que coexista una técnica jurídica que conecte el fundamento fáctico con el jurídico y con la consecuencia jurídica contenida en algún precepto sustancial.

En este orden de ideas, siempre se debe procurar la identificación de la pretensión, el *petitum*, el fundamento histórico y jurídico deben formularse clara e inequívocamente ofreciendo una perfecta correspondencia sin que el sentenciador tenga que entrar a establecer una interpretación extensiva.

En el *sub judice*, el Despacho advierte que el superior dispuso que a las pretensiones de la demanda se les debe dar el trámite previsto en el numeral 1º del artículo 390 del Código General del Proceso, concerniente a las controversias sobre propiedad horizontal de la que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 del 2001. Lo anterior, presupone entonces que los hechos que den fundamento a las pretensiones de la demanda deben encontrar, a su vez, identidad con el supuesto de hecho que se encuentra consagrada en los artículos que se referencia de la Ley 675 del 2001.

En este orden de ideas, el Despacho debe de resaltar que, por una parte, el artículo 18 de la Ley 675 del 2001 enumera las **obligaciones que tienen los propietarios en relación los bienes de dominio particular**, mientras que, por otra parte, el artículo 58 *idem* alude a los conflictos que se pueden presentar entre propietarios 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 interpretación** de dicha Ley y del reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, el Despacho estima pertinente resaltar que, en oposición a este trámite, el Legislador ha previsto en el **artículo 382 del Código General del Proceso** el trámite para la impugnación de actos de asamblea, juntas directivas o de socios.

Dentro de las decisiones susceptibles de impugnación mediante este trámite, se encuentran las contenidas en las actas de asambleas de copropietarios de una Propiedad Horizontal, por lo cual, **la Sala Tercera Civil de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín**, indicó en providencia con **radicado N° 05001310300220200013501**, del 10 de febrero del 2022, que *"(...) se encuentra establecida y regulada, expresamente, en el artículo 49 de la Ley 675 del 2001, norma que faculta al administrador, revisor fiscal y a los propietarios de bienes privados, a impugnarla cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. Es decir, solo cuando las decisiones adoptadas contravienen normas aplicables a la cuestión decidida en el acta o que la misma se tome en contra del reglamento de propiedad horizontal"*.

Bajo este orden de ideas, es pertinente advertir que, si bien en uno y otro trámite las pretensiones de la demanda pueden partir del mismo sustrato fáctico, es decir,

la aplicación e interpretación de la Ley 675 del 2001 o el respectivo reglamento de propiedad horizontal, en el proceso de impugnación de actas de asamblea el Juez de conocimiento emitirá un pronunciamiento de fondo con relación al contenido sustancial que se encuentre contenido en las actas que emitan las autoridades que integran la persona jurídica, por su parte, cuando se trata del trámite verbal sumario previsto en el numeral 1º del artículo 390 del Código General del Proceso, el Juez deberá dirimir un conflicto suscitado entre los sujetos que integran la copropiedad, sin poder emitir pronunciamiento sustancial de fondo acerca de alguna determinación específica.

Tras esta exposición, el Despacho advierte que con la demanda la parte actora pretende que se declare la nulidad de la decisión adoptada por la Asamblea de Copropietarios del Edificio Maracaibo Centro P.H. el pasado 24 de febrero de 2022, sin embargo, dicha pretensión se torna improcedente de cara al trámite verbal sumario previsto en el numeral 1º del artículo 390 del Código General del Proceso, pues como se indicó, en este último el Juez carece de la competencia para emitir un pronunciamiento sustancial acerca de la decisión contenida en un acta proferida por una autoridad que hace parte de la Propiedad Horizontal.

Corolario, de lo anterior, el Despacho considera que se tendrán que adecuar las pretensiones de la demanda en el sentido de prescindir tanto de la declaratoria de nulidad de la decisión adoptada por la Asamblea de Copropietarios del Edificio Maracaibo Centro P.H. y contenida en acta del pasado 24 de febrero del 2022 por improcedente, como de la declaratoria de dejar sin efectos las consecuencias jurídicas que de ella derivaron.

2.- En consonancia con lo anteriormente exigido, se debe tener en cuenta que de conformidad con el numeral 1º del artículo 390 del Código General del Proceso en el trámite verbal sumario se ventilarán las controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 del 2021. Además de esto, se debe recordar que la demanda se dirige únicamente en contra del Edificio Maracaibo P.H., por lo cual, únicamente se pueden discutir controversias derivadas de lo previsto en el último de los artículos.

Por lo anterior, únicamente se podrá pretender con la demanda que se declare el incumplimiento del Edificio Maracaibo P.H., ya sea de las disposiciones consagradas en la Ley 675 del 2001 o en el reglamento de propiedad horizontal.

3.- Ahora bien, a partir del *petitum* anterior, dentro del acápite de hechos de la demanda se tendrá que identificar de forma clara y expresa la disposición o conjunto

de normas que considera la demandada Edificio Maracaibo P.H. violó, ya sea que provengan de la Ley 675 del 2001 o del Reglamento de Propiedad Horizontal.

En uno y otro caso, desde el acápite de hechos de la demanda también tendrá que describir de forma detallada las condiciones de tiempo, modo y lugar conforme a las cuales la demandada incurrió en la conculcación de las disposiciones que se atribuyen violadas según lo descrito en la Ley 675 del 2001 o el Reglamento de Propiedad Horizontal.

4.- Teniendo en cuenta que esta demanda es presentada por la señora Gloria Luz Garcés González en su calidad de copropietaria del Apartamento #51 del Edificio Maracaibo Centro P.H., de conformidad con lo previsto en el artículo 85 del Código general del Proceso, se tendrá que aportar el certificado de tradición y libertad del referido inmobiliario en donde conste el dominio de la demandada y la calidad que se atribuye.

En todo caso, se resalta que, en la demanda, al momento de referirse al inmueble de su propiedad, tendrá que hacerlo indicando el número de matrícula inmobiliaria del apartamento.

5.- Advierte el Despacho que con la demanda la parte actora solicita como medida cautelar la suspensión provisional de la decisión contenida en el acta de asamblea del pasado 24 de febrero del 2022, hasta tanto se profiera una sentencia de fondo.

No obstante, el Despacho advierte que dicha medida provisional se torna improcedente, de conformidad con lo que fue indicado en los numerales anteriores de esta providencia, máxime, que se trata de una medida cautelar que el Legislador previó para el trámite de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios consagrado en el artículo 382 del Código General del Proceso.

6.- A raíz de lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 621 del Código General del Proceso, se tendrá que aportar prueba de que se agotó el intento de conciliación previo como requisito de procedibilidad para demanda. Se advierte que el intento de conciliación necesariamente debe recaer sobre los hechos y objeto de pretensión de la demanda, es decir, sobre la violación de las disposiciones previstas en la Ley 625 del 2001 o el Reglamento de Propiedad Horizontal.

7.- De conformidad con lo manifestado en el hecho 2º de la demanda, se indicará al Despacho por qué únicamente el 47.53% del quorum presente en la Asamblea Ordinaria de Copropiedad que se celebró el pasado 24 de febrero del 2022 podía

votar. Tendrá que aclarar entonces si, lo anterior, se debe a que las personas que intervinieron en representación de los apartamentos N° 12, 22, 23 y 70 se encuentran en mora.

Se indicará al Despacho la totalidad de los apartamentos que se encontraban presenta en tal Asamblea, con indicación de su porcentaje de participación.

8.- Teniendo en cuenta que en el hecho 3° de la demanda se indica que la elección de la señora Luz Estella Valderrama y Nora Jiménez como presidente y secretaria de la Asamblea de Copropietarios no fue unánime, sino simplemente del 20.35% de los asistentes, se le tendrá que especificar al Despacho quienes fueron los propietarios que votaron en favor de dicha designación; para tal efecto, se itera, se tendrá que indicar nuevamente el porcentaje de copropiedad de cada uno de ellos.

También tendrá que indicar quienes integran el 27.18% de los copropietarios que decidieron abstenerse de votar.

Lo anterior, pues téngase en cuenta que en el Acta de Asamblea General Ordinaria celebrada el pasado 24 de febrero del 2022 se indicó que por unanimidad se eligió a la señora Nora Jiménez como presidente y al señor Darío Villa como administrador.

9.- En consonancia con lo anterior, se tendrá que explicar al Despacho la razón por la cual se indica que fue la señora Nora Jiménez quien se designó como Secretaria de la Asamblea, no obstante, en el Acta contentivo de la decisión se afirma que tal cargo fue otorgado, a su vez, al administrador Darío Villa.

10.- Teniendo en cuenta lo indicado en el hecho 4° de la demanda, se tendrá que explicar al Despacho si en el Edificio Maracaibo Centro P.H. existe concejo de administración que de conformidad con el artículo 50 de la Ley 675 del 2001 pueda sustituir la facultad de la Asamblea General de Copropietarios para nombrar al administrador de la copropiedad.

11.- De conformidad con los demás aspectos fácticos que se indican en el hecho 4° de la demanda, se le tendrá que explicar al Despacho la razón por la cual indica que la elección del Administrador de la Propiedad Horizontal no contó con la mayoría para tal efecto, debiéndose indicar entonces los porcentajes precisos de los copropietarios que intervinieron en la adopción de esta decisión, e indicando aquellos que la avalaron, y aquellos que no.

12.- Se tendrá que explicar al Despacho lo indicado en el hecho 5° de la demanda, toda vez que allí no se atribuye a la demandada algún incumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal o de la Ley 675 del 2002, siendo un hecho aparentemente inocuo de cara a las pretensiones de la demanda.

13.- De conformidad con lo previsto en el artículo 85 del Código General del Proceso, con la demanda se tendrá que presentar el certificado de existencia y representación legal del Edificio Maracaibo Centro P.H.

14.- De conformidad con lo previsto en el numeral 1° del artículo 82 del Código General del Proceso, se tendrá que corregir la demandada en el sentido de dirigirla hacia el Juez Civil Municipal de Medellín.

15.- Se tendrá que adecuar el acápite de fundamentos de derecho que se formula en la demanda, toda vez que allí se hace alusión a normas que únicamente se tornan procedentes de cara al trámite consagrado en el artículo 382 del Código General del Proceso para la impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas o juntas de socios.

16.- De conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 2213 del 2022, se tendrá que aportar prueba de que simultaneo con la presentación de la demanda remitió tanto el líbello como sus anexos a la dirección física o electrónica de la demandada. De igual forma tendrá que proceder con relación al escrito de subsanación a la presente demanda.

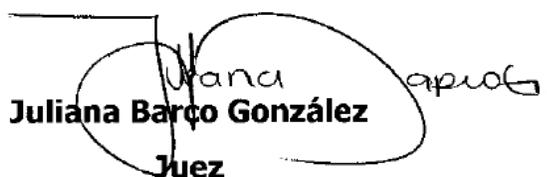
17.- Se tendrá que conferir un nuevo poder para actuar a la parte actora de conformidad con el artículo 74 del Código General del Proceso o 5° de la Ley 2213 del 2022, en donde se tengan en cuenta las correcciones realizadas por el Despacho en la presente providencia.

Se advierte que se deberá corregir, especialmente, lo concerniente al tipo de trámite y pretensión que la demandante pretende adelantar, indicándose que se trata del previsto en el numeral 1° del artículo 390 del Código General del Proceso.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

Notifíquese y Cúmplase

FP


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, 2 agosto 2022, en la
fecha, se notifica el auto precedente
por ESTADOS, fijados a las 8:00 a.m.

Secretario

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **7c95ba39ebfd04798d5d6ecdc3d12513081fc9711cae8b150efa2dff55b7b76**

Documento generado en 01/08/2022 01:30:42 PM

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