



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cuatro de agosto de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00757

Asunto: Inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal sumaria para la resolución de controversias sobre propiedad horizontal, para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1. Se advierte que esta demanda se presenta con la finalidad de resolver un conflicto que existe entre las copropietarias del edificio María del Consuelo Duque de Z P.H. Concretamente, entre las señoras María Dolores Gómez y Olga del Carmen Yepes Ramírez, propietarias de los inmuebles identificados con folio de matrícula Nro. 001-563506, 001-531081 y 001-563507, respectivamente, y Kira Anne Gardner propietaria del bien identificado con folio de matrícula Nro. 001-531082.

Como sustento de sus pretensiones, afirman que la demandada ha incumplido el reglamento de propiedad horizontal constituido en la escritura pública Nro. 1975 del 12 de mayo de 1989, porque ha construido un cuarto piso sobre esa edificación y ha realizado modificaciones en zonas comunes de la propiedad horizontal, sin previa autorización.

Por lo anterior, los tres bienes inmuebles, es decir, tanto los de las demandantes como el de la demandada, deberán ser identificados de conformidad con el artículo 83 del Código General del Proceso, indicándose su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen.

2. De igual forma, tendrá que presentarse el certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con folio de matrícula Nro. 001-563507 con una fecha de expedición que no podrá ser superior al término de 30 días.
3. Conforme con el artículo 15° del reglamento de propiedad horizontal, así como del hecho 7° de la demanda, se deberá aportar el plano general de la edificación.

4. De acuerdo con lo afirmado en el hecho 7° de la demanda, se aclarará las disposiciones legales o convencionales, del Reglamento de Propiedad Horizontal, que contiene las obligaciones presuntamente incumplidas por la demandada.
5. En ese mismo sentido, conforme con el numeral 5° del artículo 82 del Código General del Proceso, en los hechos de la demanda se expresarán detalladamente las modificaciones realizadas por la demandada en las zonas comunes de la Propiedad Horizontal; además, se especificarán cuáles son las zonas afectadas y la evidencia de que son comunes.
6. Teniendo en cuenta lo anterior, se le aclarará al Juzgado la afirmación realizada en el hecho 5° de la demanda, pues al parecer esta es contradice lo afirmado en el resto del escrito; pues, por un lado, se dice que el diseño de la propiedad horizontal no se ha modificado, y, por otro, se afirma que las modificaciones de la demandada han afectado la fachada del edificio.
7. Se explicará si el incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal era, inclusive, anterior a que la demanda, o ha sido específicamente ella quien inició el incumplimiento de tal instrumento. En caso tal de que el incumplimiento atribuido se remonte a algunos de los propietarios anteriores, se tendrá que especificar entonces cuál fue el incumplimiento en el cual ellos incurrieron y en cual se encuentran incurriendo actualmente la demandada.

Lo anterior teniendo en cuenta que a la audiencia de conciliación extrajudicial celebrada el 1 de septiembre de 2020, las demandantes también convocaron al señor Eddie Tirso Delgado Sibaja. Por lo que resulta necesario que se aclare si esta persona fue un propietario anterior. De lo contrario, se señalará la calidad en la que fue convocado.

8. De conformidad con el numeral 7° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el administrador de la propiedad horizontal está encargado de la administración, conservación y disposición de los bienes comunes. Por lo tanto, es el administrador quien se encuentra legitimado para formular la presente demanda.

Ahora, si las demandantes informaron al administrador de la propiedad horizontal el incumplimiento que da lugar a la presente demanda, y éste no adoptó las medidas necesarias para que este cesara, las demandantes no solo

se encuentran legitimadas para vincular por pasiva a copropietaria Kira Anne Gardner sino, además, al administrador.

En consecuencia, en los hechos de la demanda se explicará si las demandantes informaron al administrador el incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal que da lugar a esta demanda, con el fin de que éste agotara el procedimiento pertinente para que la demandada cesara con el incumplimiento y aportarán las respectivas evidencias.

En el evento de que esta situación se haya informado al administrador y de que éste no haya agotado ningún procedimiento para evitar el incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, así se afirmará y, además, se vinculará por pasiva a esta persona porque ante tal omisión también este sujeto está incumpliendo las disposiciones legales sobre propiedad horizontal. De lo contrario, de antemano se advierte la falta de legitimación por activa en esta demanda, dado que quien está facultado para hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal respecto de bienes comunes es la persona jurídica.

Es por lo anterior, que se tendrá que allegar un nuevo intento de conciliación prejudicial, donde haya sido citada la propiedad horizontal como persona jurídica.

9. Se prescindirá de la primera pretensión en la medida que el objeto del presente proceso no es declarar a la demandada infractora de normas urbanística, pues, inclusive, esa decisión no es competencia de esta Juez.
10. En su lugar, se deberá solicitar con pretensión principal que se declare que la señora Kira Anne Gardner ha incumplido el reglamento de propiedad horizontal constituido en la respectiva escritura pública.

En esa pretensión, se deben indicar concretamente las obligaciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal que incumplió la copropietaria demandada.

11. Se adecuará la pretensión 2º de la demanda en el sentido de que se le deberá indicar al Despacho concretamente cada una de las adecuaciones que se solicita debe realizar la copropietaria demandada en su bien inmueble para que ellos se encuentren ajustados nuevamente al contenido del reglamento de propiedad horizontal.

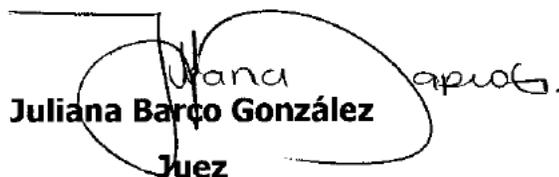
12. Se prescindirá de la tercera petición toda vez que conforme con el artículo 306 del Código General del Proceso, cuando la sentencia condene al demandado al cumplimiento de una obligación de hacer, la parte demandante, si dentro del término de ejecutoria, o del conferido en la providencia, no se ha cumplido con dicha orden, puede perseguir su ejecución en los términos de los artículos 422, 433 y siguientes del Código General del Proceso.
13. De conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso, se prescindirá de la solicitud de medida cautelar por improcedentes, toda vez que la demanda no versa sobre el dominio o algún otro derecho real principal, sino sobre una controversia entre copropietarios de una propiedad horizontal.
14. Se aportará el certificado de existencia y representación legal de la propiedad horizontal María del Consuelo Duque de Z P.H proferidas por la autoridad competente, con un término de expedición no superior a 30 días.
15. Se allegará el certificado de libertad y tradición del inmueble en el que se encuentra construido el edificio María del Consuelo Duque de Z P.H. con una fecha de expedición que no podrá ser superior al término de 30 días, para efectos de constatar que de él se haya dado apertura a las matrículas inmobiliarias que corresponden a los tres inmuebles que se encuentran involucrados en este proceso. Este inmueble también deberá identificarse en los términos del artículo 83 del Código General del Proceso.
16. Las solicitudes de prueba testimonial se realizarán en los términos del artículo 212 del CGP, en el sentido de enunciarse en ellas concretamente los hechos objeto de la prueba.
17. De conformidad con el artículo 621 del Código General del Proceso, deberá presentar al Despacho la prueba de que intentó agotar la conciliación previa como requisito de procedibilidad. Se advierte que ella deberá recaer sobre el objeto de las pretensiones de la demanda.

En ese sentido se destaca que la constancia de no acuerdo conciliatorio presentada con la demanda no es suficiente para dar por satisfecho ese presupuesto, en tanto que, entre las pretensiones de esa audiencia de conciliación no se observa la de reparar las modificaciones realizadas por la demandada en las zonas comunes del edificio concretamente en los

ventanales y muros del edificio. Pues, en ese sentido, lo que se pretende es la indemnización de los perjuicios ocasionados a las demandantes.

18. Se informará la manera en la que se obtuvo la dirección de correo electrónico de la parte demandada y se aportará evidencia de ello, conforme con el artículo 8° de la ley 2213 del 2022.
19. Se conferirá nuevo poder para actuar de conformidad con el artículo 74 del Código General del Proceso o 5° del Decreto 806 del 2020, ajustado a las correcciones a la demanda que se ordenaron realizar en el presente auto inadmisorio.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
Medellín, 5 de agosto de 2022,

*en la fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS fijados a
las 8:00 a.m.*

Secretario

Jz

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: **09316d80be5e6e04014ed0618efa715faab85fdd8a535020aa5978cfd90d353**

Documento generado en 04/08/2022 04:02:46 PM

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