



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, dieciséis de agosto de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00784

Asunto: Inadmite demanda

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.- Advierte el Despacho que, de conformidad con el contenido de los anexos de la demanda, el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-5063936 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Pública N° 550 del 14 de febrero de 1995, por parte de los señores José Aníbal Echevarría Pérez y John Álvaro Giraldo Ortiz.

Se advierte que dicho acto se satisfizo en cumplimiento de la Ley 182 de 1948, no obstante, el artículo 86 de la Ley 675 del 2001 indicó que los edificios y conjuntos sometidos al régimen consagrado en la primera Ley contaba con el término de un (1) año para modificar, en lo pertinente, sus reglamentos internos, so pena de que las disposiciones de la segunda Ley se consideren incorporadas a los reglamentos internos.

En este orden de ideas, se le tendrá que aclarar al Despacho si efectivamente el reglamento de Propiedad Horizontal que se constituyó sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-5063936 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, sufrió modificaciones en atención a la entrada en vigencia de la Ley 675 del 2001, aportándose las respectivas pruebas que den cuenta de ello.

2.- De conformidad con lo anterior, se le explicará al Despacho la razón por la cual en el hecho 2° de la demanda se indica que el bien inmueble de la demandante se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal de conformidad con la escritura pública N° 674 del 22 de abril del 2010 de la Notaría 28 del Círculo de Medellín, no obstante, se aporta con el Líbello una escritura pública diferente.

3.- En todo caso, para efectos de otorgar claridad al Despacho con relación a la realidad de cuál es el bien inmueble que se sometió al régimen de propiedad

horizontal, de conformidad con lo previsto en el numeral 5° del artículo 82 del Código General del Proceso, se deberá indicar cuales son los inmuebles con su respectivo número de matrícula inmobiliaria de los demandantes y demandados y quiénes son los actuales propietarios, poseedores y/o tenedores de los bienes inmuebles.

Se advierte que, respecto de la totalidad de los bienes inmuebles que interesan al *sub judice* se tendrán que aportar sus certificados de tradición y libertad con una fecha de expedición que no podrá ser superior al término de 30 días.

4.- Si bien con la demanda se advierte que los demandados ostentan la calidad de propietarios del bien inmueble que se identificaría con la nomenclatura "52B-37, 2° piso"; lo cierto es que no se aportó prueba de tal calidad, por lo cual, en caso tal de que ellos no sean propietarios sino poseedores o simples tenedores del inmobiliario, así deberá indicarse en el acápite de hechos de la demanda.

5.- Se tendrá que adjuntar la totalidad del reglamento de propiedad horizontal que presuntamente se constituyó mediante la escritura pública N° 550 del 14 de febrero de 1995, toda vez que ella fue presentada de forma incompleta como anexo de la demanda.

6.- Se debe tener en cuenta que de conformidad con el **numeral 1° del artículo 390 del Código General del Proceso** mediante el trámite verbal sumario se ventilarán las controversias sobre propiedad horizontal de la que tratan **los artículos 18 y 58 de la Ley 675 del 2001.**

Para el presente caso el Despacho considera que se torna especialmente relevante la norma consagrada en el artículo 18 de la disposición en referencia, pues en el acápite de hechos de la demanda se hace alusión a un incumplimiento de las de normas de convivencia que existen entre los propietarios de los bienes de dominio particular o privado. Téngase entonces en cuenta que, concretamente este artículo dispone que constituyen tales obligaciones las siguientes:

- Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda

ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarcido los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

- Y finalmente, el propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

Bajo este orden de ideas, el Despacho estima que la parte actora se encuentra atribuyendo a la demandada el incumplimiento de la obligación consagrada en el numeral 1° con relación a la abstención de ejecutar actos que produzcan ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes.

Se resalta entonces que la norma en comento parte de los siguientes supuestos de hecho: **(I)** que los propietarios de bienes privados no usen sus bienes inmuebles de acuerdo con su naturaleza y destinación; **(II)** que dicho uso tampoco sea de acuerdo con la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, y **(III)** que se abstengan de ejecutar actos que produzcan ruidos, molestias y actos perturbadores de los demás propietarios.

Bajo este orden de ideas, se torna menester que de conformidad con lo previsto en el numeral 5° del artículo 82 del Código General del Proceso se le aclaren al Despacho los siguientes contornos fácticos de lo pretendido:

- Cuál fue la naturaleza y destinación que el reglamento de propiedad horizontal otorgó a cada uno de los bienes inmuebles que se segregaron del predio matriz o base, con indicación de la disposición que lo fundamenta.
- La razón fáctica por la cual la parte actora afirma que el uso que los demandados le han otorgado a los bienes inmuebles de su propiedad es contrario a la naturaleza y destinación que le fue otorgada por el reglamento de propiedad horizontal.
- La razón jurídica o imputación por la cual la parte actora considera que el uso que los demandados le han otorgado al bien inmueble de su propiedad es contrario al contenido del reglamento de propiedad horizontal.

7.- Toda vez que en el hecho 4° de la demanda se afirma que los demandados no se han abstenido de realizar constantemente fiestas o reuniones ruidosas o eventos

similares, causando incomodidad a los demandantes, se le tendrá que explicar al Despacho desde el contexto fáctico: la regularidad en la cual se producen tales ruidos, y si se tiene conocimiento de sus decibeles.

8.- Ahora bien, teniendo en cuenta lo afirmado en el hecho 5° de la demanda, se le tendrá que aclarar al Despacho si la perturbación a la tranquilidad de la parte actora se origina por la celebración de fiestas, eventos y reuniones, o si se trata de cualquier manifestación auditiva que sea realizada por los demandados.

En todo caso, también se tendrá que especificar desde el contexto fáctico cuál es la perturbación concreta o específica a la tranquilidad de los demandantes por cualquier manifestación sonora o auditiva que realicen los demandados.

Al igual, se tendrá que indicar si han puesto en conocimiento de la persona jurídica que administra la propiedad horizontal esta situación y si la misma ha efectuado el debido proceso para la imposición de multas por la violación reiterada del reglamento de propiedad horizontal.

10.- Dado que se trata de un asunto de propiedad horizontal, se tendrá que vincular por pasiva a la persona jurídica que administra la propiedad horizontal, para lo cual se allegará su certificado de existencia y representación, y se indicará si la misma ha hecho caso omiso a las reclamaciones de los demandantes.

9.- Se tendrá que adecuar la pretensión 1° de la demanda en el sentido de pretender al Despacho que se declare el incumplimiento de los demandados de sus obligaciones previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, con la indicación específica de cada una de las disposiciones cuya inobservancia les está siendo atribuida.

10.- Se tendrá que adecuar la pretensión 2° de la demanda en el sentido de que se condene a la parte demandada a realizar la obra específica que la parte actora considere que es suficiente para que cese el incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se advierte que ni siquiera el despacho puede modificar los planos de la edificación, por lo tanto, no es viable ordenar el cierre de ventanas si las mismas son contempladas en los planos de la propiedad horizontal.

11.- Se tendrán que adecuar las solicitudes de prueba testimonial de conformidad con lo previsto en el artículo 212 del Código General del Proceso para que se indique concretamente los hechos objeto de prueba.

12.- Advierte el Despacho que dentro del acápite de fundamento jurídico se indica lo siguientes *"El edificio multifamiliar tiene fue construido mediante licencia de construcción expedida por la Oficina de Planeación Municipal, N° 2118 de 1995 y planos arquitectónicos que no se ajustan a la normatividad vigente que reglamente lo atinente a patios y vacíos"*, no obstante, ello no se acompasa con las razones o circunstancias fácticas en virtud de las cuales se atribuye a los demandados el incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal.

En este orden de ideas, se prescindirá de ello por ser jurídicamente irrelevante.

13.- Se adecuará el acápite de cuantía en atención a que el trámite verbal sumario de la referencia carece de estimación económica, y la competencia únicamente se fija de acuerdo a la naturaleza del asunto.

14.- Se deberá conferir un nuevo poder para actuar al apoderado de la parte actora en el sentido de especificar el bien inmueble del cual son copropietarios los demandados y los demás requisitos de la demanda y la causa o razón de derecho que dio lugar a la controversia entre los copropietarios de la propiedad horizontal.

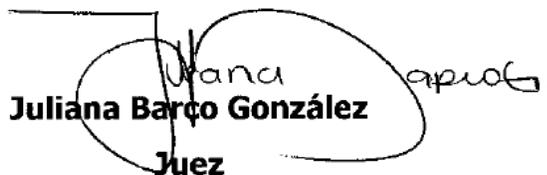
Se advierte que el nuevo poder podrá conferirse, ya sea de conformidad con el artículo 74 del Código General del Proceso o según lo previsto en el artículo 5° de la Ley 2213 del 2022.

15.- De conformidad con el contenido del artículo 6° de la Ley 2213 del 2022 se deberá de acreditar al Despacho que de forma simultánea a la presentación de la demanda se remitió el Líbello y sus anexos a los demandados. De igual forma se tendrá que proceder con relación al escrito de subsanación a la demanda.

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, 17 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: **75494a8e0940a40e81fc26f7ca0bae8a3a9134669521d56eb3ccd402b0d5dff**

Documento generado en 16/08/2022 12:07:45 PM

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