**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, veinticinco de agosto de dos mil veintidós

**Radicado:** 2022-00833

**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. 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.

2. Se advierte que esta demanda se presenta con la finalidad de resolver un conflicto que existe entre los copropietarios del edificio ubicado en la carrera 66 A Nro. 93-11 de Medellín. Concretamente, entre el señor Sebastián Ceballos Soto, propietario del bien ubicado en el primer piso, y los señores Ramiro Campos Zapata y Alfonso Murillo Campo, propietario de los bienes ubicados en el segundo y tercer piso, respectivamente.

   Como sustento de sus pretensiones, se afirma que los demandados han incumplido el reglamento de propiedad horizontal constituido en la escritura pública Nro. 846 del 03 de abril de 1997.

   Por lo anterior, los tres bienes inmuebles, es decir, tanto el del demandante como el de los demandados, 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.

   Además, en los hechos de la demanda se explicará al Juzgado si en este proceso se vinculan a todos los copropietarios de la propiedad horizontal o si hay otros copropietarios. Asimismo, se afirmará si de acuerdo con la licencia

de construcción **inicialmente** conferida y de los respectivos planos, el edificio consta solo de tres pisos.

3. El Despacho estima pertinente resaltar que el **numeral 4º del artículo 82 del Código General del Proceso** dispone 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 Ibídem 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 contendida en algún precepto sustancial.

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

   Aclarado lo anterior, debe señalarse que conforme con el artículo 17 del Código General del Proceso, el presente proceso tiene por objeto resolver las controversias generadas entre los copropietarios o estos y el administrador de una propiedad horizontal, generadas por la aplicación o la interpretación de la ley y/ o del reglamento de propiedad horizontal.

   Pese a esa situación, en este caso en los hechos de la demanda no se señala con claridad las disposiciones legales o convencionales del Reglamento de Propiedad Horizontal que contienen las obligaciones presuntamente incumplidas por los dos demandados.

   En ese sentido, se aclara que en la demanda se cita una norma del reglamento de propiedad horizontal, que según se infiere, es la que contiene

la obligación presuntamente incumplida por los demandados. Esta norma es "*ARTICULO SEIS. -REFORMAS Y ADICIONES. -Toda reforma y adición a este reglamento debe ser aprobada por unanimidad por los copropietarios y así elevarse a escritura pública.*"

Al respecto, se debe advertir que conforme con el artículo 46 de la Ley 675 de 2001 en concordancia con el artículo 45 ibidem si ese artículo se encuentra en el reglamento de propiedad horizontal, podría tenerse por no escrito, pues la mayoría para adoptar esa decisión- reforma del reglamento- se encuentra regulada por la ley a través de una **norma de carácter imperativo** que dispone una mayoría del 70% de los coeficientes de propiedad que tenga la propiedad horizontal. En consecuencia, el fundamento jurídico y fáctico de esta pretensión no puede basarse en el incumplimiento del artículo citado en el numeral 1.1 de la demanda.

Por consiguiente, se requiere a la parte demandante para que conforme con el numeral 5° del artículo 82 del Código General del Proceso, en los hechos de la demanda exprese detalladamente en qué consiste el incumplimiento endilgado a cada uno de los demandados y aclarará las disposiciones legales o convencionales, del Reglamento de Propiedad Horizontal, que contiene las obligaciones presuntamente incumplidas por aquellos.

En caso de que se insista en que es el artículo 6 del Reglamento de Propiedad Horizontal, así deberá afirmarlo y deberá señalar cómo los demandados han incumplido esa norma porque el Despacho no encuentra relación entre lo narrado en la demanda y es disposición normativa.

4. El Juzgado observa que en la demanda se hacen afirmaciones que incluso llevan a considerar que la intención de la parte demandante es iniciar un proceso judicial distinto al que nos convoca, por las razones que pasan a explicarse.

   En la demanda, el señor Sebastián afirma que los demandados adelantaron los trámites pertinentes para que se profiriera el acto de *declaración de reconocimiento de edificaciones existentes*, licencia de construcción en la modalidad de modificación y la aprobación de planos en relación con dos obras: unas escaleras en caracol, construidas supuestamente hace más de 25 años, y un cuarto piso.

Entre las gestiones adelantadas por los demandados se encuentra la de convocar a una asamblea de copropietarios *"para realizar un reconocimiento de vivienda dado a que el predio presenta inconsistencias"* , en otras palabras, para lograr que todos los copropietarios autorizaran el trámite de solicitud de licencia de construcción por modificación, pues así lo exigió la autoridad competente.

La primera asamblea se realizó en la mañana del 15 de abril de 2021 a la cual asistió el demandante y en donde no se logró llegar a un acuerdo, por lo que no se adoptó ninguna decisión. No obstante, en la tarde del mismo día los demandados comparecieron a otra asamblea, reunión en la que NO se convocó al demandante y, según se comprende de lo narrado, con ocasión a lo decidió en ella, los copropietarios Alfonso Murillo Naranjo y Ramiro Campos Zapata aprobaron ante la Curaduría en nombre de los copropietarios el trámite de solicitud de licencia.

Atendiendo a lo afirmado por la parte actora, la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín mediante resolución C4-0925 de Radicado 05001-4-21-0372 del 10 de junio de 2021, otorgó un acto de reconocimiento y licencia de construcción en la modalidad de modificación y aprobación de planos para propiedad horizontal; esto sin contar con la autorización de todos los copropietarios. La expedición de la referida licencia afectó al demandante porque le generó una disminución en el área de su inmueble pasando de tener 87.90 m2 a 81.9 m2.

Entre las pretensiones de la demanda se encuentra, por un lado, que se ordene a los demandados adelantar las gestiones para la anulación de la resolución C4-0925 del 10 de junio del 2021 y que como consecuencia de eso se reestablezcan los coeficientes, la determinación de estructura y el reglamento de propiedad horizontal al estado anterior a su promulgación; y por otro, que se ordene la demolición del cuarto piso.

De acuerdo con el supuesto fáctico antes señalado, y las pretensiones del demandante, el Juzgado advierte que en este caso la verdadera intención de la parte demandante es que se deje sin efectos la resolución C4-0925 y así como la decisión adoptada en el acta de la asamblea general de propietarios aportada a la solicitud de acto de reconocimiento y licencia de construcción en la modalidad de modificación y aprobación de planos para propiedad horizontal, por no ajustarse a la ley o al reglamento de propiedad horizontal.

Eso en la medida que fue con ocasión a la expedición de esa licencia que se generó la afectación de los intereses del demandante en el área de su inmueble, y que se reconoció como parte del edificio la construcción realizada en el cuarto piso.

En consecuencia, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, el proceso que el demandante debe adelantar para que se deje sin efecto el acta de asamblea es el de impugnación de actos de asamblea previsto en el artículo 382 del CGP, por lo que las peticiones, fundamentos fácticos y jurídicos de la demanda se deberán adecuar conforme con ese proceso.

En relación con la nulidad de la licencia de construcción contenida en la Resolución C4-0925, debe indicarse que en el marco de este proceso el Juzgado no puede ordenar a los demandados que adelanten las gestiones de anulación de ese acto administrativo, pues el objeto de este proceso es únicamente declarar el incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal y proferir ordenes tendientes a que el mismo sea cumplido, no promover acciones tendientes a que se dejen sin efectos ordenes proferidas por otras autoridades.

En ese sentido, se destaca que, si la intención del demandante es que se deje sin efectos esa licencia, al ser un acto administrativo de contenido particular, debe acudir ante la jurisdicción contencioso-administrativa para que allí se determine o no su validez.

5. Sin perjuicio de lo anterior se destaca que conforme con lo indicado en el hecho 1.4° de la demanda, una de las obras que, según se afirma, se ejecutaron sobre la propiedad horizontal y sobre la que recae la Resolución C4-0925 , sin la autorización de todos los copropietarios, son **unas escaleras en forma de caracol**.

   Sobre esas escaleras se le explicará al Juzgado si las mismas son un bien común o si solo pertenecen al demandado Ramiro Campos Zapata y se describirá su ubicación. Además, se especificarán cuáles son las zonas afectadas con esas escaleras. Se aportará las evidencias respectivas.

   Además, se explicará claramente cuál el incumplimiento que se le atribuye a ese demandado en relación con esa obra y la disposición normativa que contiene esa obligación. Así, por ejemplo, se afirmará si el incumplimiento se

deriva de construir esas escaleras sobre una zona común, sin autorización de la propiedad horizontal, o esto se deriva de haber adelantado las gestiones necesarias para lograr el acto de reconocimiento y la licencia de construcción por modificación sobre esa obra. En cualquier caso, deberá señalarse la norma incumplida.

Además, se aclarará, si solo el acto de reconocimiento recae sobre esa obra o si tambien la licencia de construcción en la modalidad de modificación recae sobre ella al variar el diseño arquitectónico o estructural de la edificación que inicialmente existía.

Esto porque el Juzgado no encuentra sentido que en la demanda se afirme que esa obra no fue autorizada por los copropietarios, pero que la misma se encuentre autorizada por la autoridad competente, cuando precisamente uno de los requisitos que éste debe verificar al momento de conferir la licencia de construcción en la aludida modalidad es la autorización concedida según lo disponga el respectivo Reglamento de Propiedad horizontal[1].

6. Conforme con lo indicado en el hecho 1.5° de la demanda, la otra obra que, según se afirma, se ejecutó sobre la propiedad horizontal y sobre la que recae la licencia de construcción por modificación, sin la autorización de todos los copropietarios, **es un cuarto piso**, en el que se afirma existe un "*mezanine".*

   En la demanda se afirma que esta obra se construyó desde 1997, con posterioridad a la fecha en la que se sometió al reglamento de propiedad horizontal el inmueble edificio ubicado en la carrera 66 A Nro. 93-11 de Medellín.

   En ese orden de ideas, se aclarará al Juzgado:

   a. Si el demandado Alfonso Murillo Naranjo fue quien construyó ese cuarto piso y, por tanto, está solicitando el reconocimiento de esa obra para sí o si fueron todos los copropietarios existentes para ese momento quienes la construyeron, por lo que el acto de reconocimiento reclamado se pidió en favor de toda la propiedad horizontal y ese cuarto piso corresponde a una zona común del edificio.

[1] Cfr. Resolución 1026 del 31 de diciembre de 2021.

Incluso se tendrá que explicar si la construcción al cuarto piso la elaboró un propietario anterior al señor Murillo Naranjo, caso en el cual se tendrá que especificar entonces cuál fue el incumplimiento en el cual ellos incurrieron y en cual se encuentran incurriendo actualmente el demandado.

b. En el evento de que así sea, se explicará si el incumplimiento al régimen de propiedad horizontal que da lugar a esta demanda se deriva del hecho de que uno de los copropietarios, que según se infiere es el señor Alfonso Murillo Naranjo, construyera ese cuarto piso sin la respectiva autorización de los copropietarios. De ser ese el caso, en la demanda se narrará claramente las disposiciones legales o convencionales, del Reglamento de Propiedad Horizontal, que contiene la obligación presuntamente incumplida por ese demandado y se explicará las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se construyó esa obra.

   En todo caso, deberá tenerse en cuenta que en la demanda se afirma que la construcción de ese cuarto piso fue reconocida y autorizado por la autoridad urbana competente, y de acuerdo con la Resolución 1026 del 31 de diciembre de 2021, a la hora de expedirse la licencia de construcción en la modalidad de modificación, el Curador debe verificar que junto con la solicitud obre el acta de asamblea que autorice esa obra, en los términos indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Por lo anterior, en principio, tampoco en ese evento se observa el incumplimiento del artículo 18 de la Ley 675 de 2001, tambien citado en la demanda.

7. De acuerdo con lo afirmado en el hecho 1.6 de la demanda, se aclarará en qué consistió la asamblea de copropietarios celebrada en la **mañana** del 15 de abril de 2021, cuál era su objeto, quienes comparecieron y las razones por las que no se llegó a ningún acuerdo en esa ocasión. Lo anterior porque no es claro para el Juzgado lo narrado en ese hecho. Además, se aportará el acta de asamblea.

   En ese sentido, se deberá tener en cuenta que quien expide el acto de declaración de reconocimiento de edificación no es la asamblea de copropietarios sino el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, por lo que, técnicamente, ese no podía ser el objeto de esa reunión.

8. Asimismo, se deberá explicar al Despacho la forma en la que el demandante se enteró de la asamblea de copropietarios celebrada en la **tarde** del 15 de abril de 2021, si, según se afirma, este no fue convocado a ella. Además, se aportará el acta de asamblea.

9. De conformidad con el 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, entre otros.

   Por lo tanto, en el evento de que con el actuar de los demandados se hayan afectado bienes comunes, se deberá afirma si esta situación se informó informado al administrador.

   En caso de haberse comunicado 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.

   Además, de ser necesario se tendrá que allegar un intento de conciliación prejudicial, en donde haya sido citada la propiedad horizontal como persona jurídica.

10. Se aportará la escritura pública Nro. 846 del 03 de abril de 1997 de la Notaría Novena del Círculo de Medellín o el instrumento público que contiene el reglamento de propiedad horizontal.

11. Se aportará la resolución C4-0925 del 10 de junio de 2021, mediante la cual la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín otorga un acto de reconocimiento y licencia de construcción en la modalidad de modificación y aprobación de planos para propiedad horizontal.

12. Se prescindirá de la pretensión 2.1 teniendo en cuenta lo precisado en el numeral 4 de este auto sobre la improcedencia de proferir ordenes tendientes a dejar sin efectos decisiones adoptadas por una autoridad administrativa.

13. En su lugar, se deberá solicitar con pretensión principal que se declare que los señores Ramiro Campos Zapata y Alfonso Murillo Campo han 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 parte demandada.

14. Se prescindirá de la pretensión 2.2° de la demanda, en tanto que a la fecha existe una licencia de construcción en la modalidad de modificación que según se afirmó en la demanda autoriza la existencia de la obra construida en el cuarto piso del edificio, por lo que, en principio el Despacho no puede ordenar su demolición.

15. Se prescindirá de la pretensión 2.3 porque no se encuentra una relación entre los supuestos fácticos formulados y la consecuencia jurídica formulada en este numeral.

16. Se prescindirá de la pretensión 2.4 en la medida que el objeto de este proceso no es la indemnización de perjuicios, tal y como se explicó en el numeral 3° de esta providencia.

17. Se aportará el certificado de existencia y representación legal de la propiedad horizontal proferidas por la autoridad competente, con un término de expedición no superior a 30 días.

18. Se allegará el certificado de libertad y tradición del inmueble ubicado en la carrera 66 A Nro 93-11 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.

19. Se prescindirá de la solicitud probatoria realizada en el numeral 3.19 , por cuento confirme con el artículo 173 del CGP la parte demandante pudo

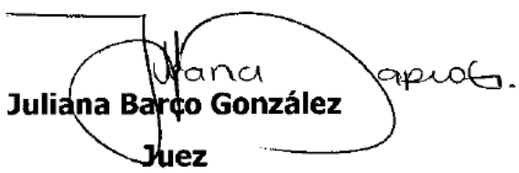
acceder a una copia de ese documento, atendiendo a su calidad de copropietario

20. Se conferirá nuevo poder para actuar de conformidad con el artículo 74 del Código General del Proceso o 5° del Decreto 806 del 2020. En el poder conferido se deberá realizar una adecuada identificación del asunto para el que es conferido.

21. De conformidad con lo previsto en el artículo 8° de la Ley 2213 del 2022, se tendrá que aportar prueba de que simultáneo con la presentación de la demanda se remitió tanto el líbelo como sus anexos a la dirección física o electrónica que se afirma corresponde a los demandados y, eventualmente, al administrador.

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

**Notifíquese y Cúmplase**



**Juliana Barco González**
**Juez**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, 26 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: **40071f5fe5f4bbe242059afe1f1583b1c58214b1942070d5e88ed48bcc4f96cf**
Documento generado en 25/08/2022 02:33:56 PM

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