



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, quince de marzo de dos mil veintitrés

**Radicado:** 2023-00251

**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 los copropietarios del edificio ubicado en la calle 45B No 84-10 de Medellín. Concretamente, entre los señores Boris Augusto Alvarado Bonilla y José Fernando Vélez Flórez, propietarios del apartamento 201, la señora Lina María Acevedo Suárez nuda propietaria del apartamento 301, Zoila Clemencia Bonilla Sánchez, y la señora María Elena García Henao propietaria del apartamento 302.

Como sustento de sus pretensiones, se afirma que la demandada ha incumplido el reglamento de propiedad horizontal constituido en la escritura pública Nro. 1040 del 22 de marzo de 1988.

Por lo anterior, los tres bienes inmuebles, es decir, tanto los de los 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.

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 cuatro pisos.

2. Se aclarará la razón por la que la señora Alba Lucia Suarez Aguirre se vincula en este proceso como demandante teniendo en cuenta que, el hecho de ser usufructuaria del inmueble del apartamento 301 no le concede la calidad de copropietaria.
3. En el acápite introductorio de la demanda y en el 1º hecho de la demanda se aclarará la calidad en la que interviene la señora Zoila Clemencia Bonilla Sánchez, pues esa información no es clara en el escrito presentado.
4. En el tercer hecho de la demanda se aclararán las adecuaciones realizadas por la demandada en el 2016.
5. En el hecho séptimo de la demanda, se aclarará la razón por la que las llaves de la terraza del cuarto piso la tienen únicamente la demandada y no los otros copropietarios pese a que, según se afirmó, desde la constitución de la propiedad horizontal esa zona es común.
6. Se aclarará en la demanda la forma en la que la demandada ha restringido el acceso a la terraza del edificio desde el 21 de septiembre de 2016.
7. De acuerdo con lo señalado en el párrafo 1º del artículo 19 de la Ley 675 de 2001 se le indicará al Despacho la cláusula del reglamento de propiedad horizontal en la que se le reconoce la calidad de bien común a la terraza que se encuentra sobre el inmueble de la demandada.
8. Conforme con lo que se afirma en el hecho 8º de la demanda, se le indicará al despacho si ante la negativa de la demandada de conceder acceso al supuesto bien común, la copropiedad adoptó alguna decisión en esa reunión.
9. En el numeral 9º del acápite de hechos de la demanda, se indicarán concretamente las obras realizadas por la demanda en la terraza del cuarto piso.
10. En el hecho 10º de la demanda se narrarán las circunstancias de tiempo modo y lugar en las que se ha requerido a la demandada *"para que normalice la irregular apropiación de la zona común"*. Asimismo, se indicará concretamente el compromiso que adquirió la señora María Elena García Henao el 24 de febrero de 2020.
11. 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 contenida 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 17º 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.

Por esa razón, en los hechos de la demanda se deberán señalar con claridad las disposiciones legales o convencionales del Reglamento de Propiedad Horizontal que contienen las obligaciones presuntamente incumplidas por la demandada.

En ese sentido, se aclara que en la demanda se citan unos artículos de la Ley 182 de 1948 para sustentar el incumplimiento de la demandada. Al respecto, se advierte que esa norma se encuentra derogada y, por tanto, su incumplimiento no puede ser el fundamento jurídico y fáctico de la pretensión que aquí se formula.

Adviértase que, aunque el artículo 86 de la Ley 675 de 2001 contempló un régimen de transición para que los edificios y conjuntos que estaban sometidos a aquella norma modificaran, en lo pertinente, sus reglamentos

internos, no implica que la Ley 182 de 1948 continúe vigente, sino que se previó un término razonable para que, precisamente, esta dejara de surtir efectos y todas las propiedades horizontales se adecuaran a la nueva ley.

En consecuencia, la parte demandante deberá analizar si los comportamientos endilgados a la demandada constituyen un incumplimiento a la norma vigente sobre propiedad horizontal, esto es la Ley 675 de 2001 o a su reglamento de propiedad horizontal. De ser así, en los hechos de la demanda se indicará detalladamente en qué consiste ese incumplimiento y aclarará las disposiciones legales vigentes o convencionales, que contienen las obligaciones presuntamente incumplidas. Eso conforme con el numeral 5° del artículo 82 del Código General del Proceso.

12. Conforme con lo señalado en el hecho 13° de la demanda, se narrarán todas las intervenciones que ha realizado la demandada al supuesto bien común. Además, se indicará el momento en el que se realizó la obra.
13. Se adecuará el poder conferido atendiendo a lo señalado sobre la vigencia de la Ley 182 de 1948 y sus decretos reglamentarios.
14. Se aprobará el certificado de vigencia y no revocación del poder general contenido en la escritura pública Nro. 842 del 22 de abril de 2017.
15. Se aportará el certificado de libertad y tradición de los inmuebles de todas las partes, incluyendo el de la demandada, con un término de expedición no superior a 30 días.
16. 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 y, además, es quien ejerce la representación legal de la persona jurídica.

No obstante, según se afirma en la demanda, la propiedad horizontal a la que pertenecen las partes no tiene administrador.

Al respecto se advierte que según el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 la figura del administrador es obligatoria en las propiedades horizontales, al ser esta la persona que ejerce su personería jurídica.

Por esa razón, el artículo 38° de la referida norma establece en cabeza de la Asamblea General de Copropietarios la obligación de nombrar al administrador y a su suplente, pero si ese órgano no nombra oportunamente al administrador, el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 establece un administrador provisional hasta tanto se designe. Esa persona es el propietario inicial.

Ahora bien, ese artículo también dispone que cuando se haya enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad, la gestión del propietario inicial como administrador provisional debe cesar y, en ese caso, la asamblea debe reunirse y nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en la que los copropietarios tienen conocimiento de ese hecho. De no hacerlo, el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Con base en esas normas, los demandantes deberán aclarar si se cumplen las condiciones para que el administrador provisional sea el propietario inicial o si, por el contrario, ante el silencio de la Asamblea, este nombró a un administrador definitivo y de ser así se explicará si a éste se le informó la controversia con la demandada y si adelantó alguna gestión para obtener la restitución de la zona común.

Sin perjuicio de lo anterior, de antemano se pone de presente la falta de legitimación en la causa por activa de los demandantes, en la medida que quien está facultado para hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal respecto de bienes comunes y solicitar su restitución es la persona jurídica representada por el administrador, conforme con el artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

Sobre ese punto se aclara que aunque los demandantes afirman que se encuentran legitimados para presentar esta demanda conforme con lo dispuesto en el Decreto Reglamentario 1365 de 1986 y el artículo 22 de la Ley 95 de 1890, lo cierto es que esas normas no son aplicables a este asunto en la medida que, por un lado, la Ley 675 de 2001 en su artículo 87 derogó el Decreto Reglamentario 1365 de 1986 y, por otro, al ser una norma especial sobre la propiedad horizontal, el contenido de la Ley 675 de 2001 prima sobre la Ley 95 de 1890 que, en su artículo 22, alude a la administración de comunidades en general.

En consecuencia, si los demandantes pretenden que se cumpla el reglamento de propiedad horizontal respecto de bienes comunes, lo procedente es que nombren un administrador para que sea éste quien en nombre y representación de la propiedad horizontal adelante el respectivo proceso.

17. Se aportará nuevamente la escritura pública Nro. 1040 del 22 de marzo de 1988 de la Notaría 13° del Círculo de Medellín o el instrumento público que contiene el reglamento de propiedad horizontal, en tanto que la allegada es ilegible.
18. En la primera pretensión se deberán indicar concretamente las obligaciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal que incumplió la parte demandada.
19. Se prescindirá de la cuarta pretensión de la demanda en tanto que el objeto de este proceso se limita a hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal, por lo que no es viable formular una pretensión indemnizatoria. En ese sentido, se advierte que conforme al numeral 1° del artículo 390 del Código General del Proceso la resolución de controversias entre copropietarios de una propiedad horizontal se debe someterse a las normas del procedimiento verbal sumario y *“Como la ley tiene un carácter restrictivo en cuanto a la aplicación del proceso verbal sumario es necesario tener en cuenta que asuntos relativos a la definición de perjuicios o sea responsabilidad patrimonial por violación del reglamento deben someterse al trámite del procedimiento ordinario en el que los términos y el derecho de defensa, con el principio de la doble instancia a la cabeza, ofrecen una mayor amplitud probatoria.”*<sup>1</sup>.
20. Por esa razón, se prescindirá el juramento estimatorio, en tanto este no es necesario conforme con el artículo 206 del CGP.
21. Se aportará el certificado de existencia y representación legal de la propiedad horizontal proferida por la autoridad competente, con un término de expedición no superior a 30 días.
22. Se allegará el certificado de libertad y tradición del inmueble ubicado en la calle 45B No 84-10 de Medellín, 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

---

<sup>1</sup> La Propiedad Horizontal en Colombia Conforme con la Ley 675 del 2001, Luis Guillermo Velásquez Jaramillo

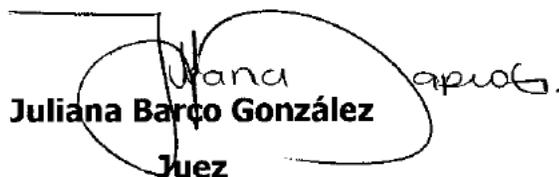
inmuebles que se encuentran involucrados en este proceso. Este inmueble también deberá identificarse en los términos del artículo 83 del Código General del Proceso.

23. Se informará la forma en la que se obtuvo la dirección de correo electrónico de la demandada y se aportara evidencia de ello.

24. Por último, se aclara que si lo que los demandantes pretenden es la restitución de una zona común este no es el procedimiento correcto, pues el objeto de este proceso se circunscribe a resolver controversias derivadas de la interpretación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal siempre que no haya un procedimiento especial para resolver la respectiva controversia.

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, 16 de marzo de 2023,

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: **8867a7568200b2087598733c71feadb3a461f8967e9fac9a9bfa847fc5a14ada**

Documento generado en 15/03/2023 01:04:21 PM

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