



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD.

Medellín, tres de agosto de dos mil veintitrés

Radicado: 2023-00960

Asunto: inadmite nuevamente la demanda.

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso- CGP, se inadmite nuevamente la presente demanda para que dentro del término legal de cinco (5) días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1. Se informará el domicilio de la parte demandada, conforme con el numeral 2 del artículo 82 del CGP.
2. El bien sobre el cual recae la pretensión de restitución será identificado en los términos del artículo 83 del CGP desde sus linderos, nomenclatura., Además, se aportará su matrícula inmobiliaria con un término de expedición no superior a 30 días.
3. Se aportará el certificado de libertad y tradición de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5124687 y 01N-5124688 con un término de expedición no superior a 30 días.
4. De acuerdo con lo indicado en el hecho 2º de la demanda, se aclarará la razón por la que se afirma que la señora Luz Miryam Tobón Grajales es la propietaria del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5124687 si de acuerdo con el certificado aportado, el propietario del bien es el señor Didier de Jesús Rendon López.
5. Preciado lo anterior, se indicará claramente la calidad en la que se vincula por pasiva a Didier De Jesús Rendon López y Luz Miryam Tobón Grajalez, y se aportará la evidencia correspondiente.
6. Se aportará la escritura pública N° 1.965 del 22 de abril de 1997.
7. De acuerdo con lo indicado en el hecho 4º de la demanda, así como en la pretensión 3º, el Juzgado advierte que en este caso la parte demandante pretende, en calidad de propietaria de un bien sometido a una propiedad horizontal, la restitución de una zona común ocupada de forma injustificada por Didier De Jesús Rendón López y Luz Miryam Tobón Grajalez quien, al

parecer es otro copropietario. Esto en la medida que construyó un apartaestudio en la terraza y posteriormente lo enajenó a un tercero, al señor José Alejandro Muñoz Torres.

De acuerdo con lo anterior, se requiere a la parte demandante para que aclare los siguientes aspectos:

- a) Si la tenencia actual del bien ocupado injustificado, patio ubicado en el tercer piso, la ostentan los demandados o el señor José Alejandro Muñoz Torres.

En el caso que la tenencia la tenga el señor José Alejandro Muñoz Torres se aclarará la razón por la que la pretensión de "restitución" se formula en contra de Didier De Jesús Rendon López y Luz Miryam Tobón Grajalez.

- b) En los hechos de la demanda se afirma que el señor Didier de Jesús Rendón López sin el consentimiento de la demandante, realizó una construcción de un inmueble de tipo apartaestudio en uno de los patios que se encuentran en el tercer piso del edificio y que es una "zona común". Sin embargo, posteriormente se señala que ese patio es una zona común, pero del apartamento de la demandante.

Por ello, se recuerda que conforme con el artículo 19 de la Ley 675 de 2019 por bien común se entiende " *Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.*

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal (...)"

Así las cosas, se solicita a la parte actora que aclare si de acuerdo con el reglamento de la propiedad horizontal, la zona en la que se construyó el apartaestudio es un bien común de la copropiedad o si, por el contrario, esa zona pertenece a su inmueble conforme con los documentos que identifican los linderos y área de su inmueble y por ello, la expresión "zona común". De ser ese caso, se prescindirá de

nombrar de esa forma el área objeto de restitución para evitar posteriores confusiones.

Sin embargo, en caso de que esa terraza sea un bien común de la copropiedad, como lo que se pretende en ese caso es proteger una zona común, quien está legitimado en la causa por activa para formular la petición formulado por la señora Carol Vanessa Rendón Diez es el administrador de la propiedad horizontal, conforme con la Ley 675 de 2001.

8. En el hecho 5° de la demanda se aclarará la razón por la que se afirma que el demandado Didier de Jesús "vendió" al señor José Alejandro el área del edificio que se considera bien común, si de conformidad con el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 los bienes comunes son inalienables.
9. Así mismo, se explicará si el bien del que trata el numeral 5° de los hechos de la demanda coincide con la zona común descrita en los hechos anteriores, o si corresponde a otro bien. Lo anterior en la medida que allí se afirma que el bien ocupado por el señor José Alejandro es una zona común que pertenece al inmueble de la demandante, lo que genera confusión al Juzgado pues conforme con el artículo 19 de la Ley 675 de 2001 los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados.
10. En el hecho 6° de la demanda se aclarará a quien se solicitó la restitución del bien. Además, se aclarará si la zona ocupada por el señor José Alejandro es únicamente bien común o contiene área de un bien privado.
11. Conforme con lo narrado en el hecho 9° de la demanda, se indicará claramente lo que se quiere expresar con la afirmación " *donde se puede evidenciar que lo autorizado para construir en dicho inmueble es para un apartaestudio con un área de 30 m2 y no con la adición que se realizó en una zona común que corresponden a patios tanto para los inmuebles Interior 301 y 302* ".

Concretamente se explicará: Si el bien que cuenta con autorización para construir un apartaestudio de 30 m2 es un bien privado o un bien común. De ser privado, se indicará si el mismo pertenece a la demandante o alguna de las partes vinculadas al proceso y se aportará la evidencia correspondiente. Además, se aclarará si la controversia que da lugar a la formulación de esta demanda se deriva de la construcción total o parcial de ese apartaestudio en una zona común y quien la realizó. Así mismo, se indicará actualmente quien ocupa el bien.

12. Se indicará claramente las razones por las que se afirma que los demandados son poseedores de mala fe, si, incluso, en los demás hechos se afirma que ellos no tiene el inmueble objeto de restitución.
13. Se prescindirá de la primera pretensión de la demanda, pues este es un deber del Juez cuando advierta que la demanda se encuentra debidamente formulada. Esto conforme con el artículo 90 del CGP.
14. Se prescindirá de la segunda pretensión en la medida que éste no es el objeto del proceso planteado.
15. 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 *Ibíd*em 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.

No se puede pedir algo **que una norma jurídica sustancial no conecte** como consecuencia a un supuesto normativo y, a la vez, este supuesto debe coincidir con los hechos narrados. De otra manera faltaría concordancia entre la petición, los hechos, el derecho y sería imposible identificar la pretensión. Además, es indispensable señalar la fuente normativa siempre en relación directa con los hechos, de la cual se

pretende la consecuencia jurídica que se traduce en el petitum adecuado de la pretensión.

Por lo anterior, se advierte que la formulación de la tercera pretensión dependerá de lo indicado en el literal b del numeral 6º de esta providencia, pues en el evento de que la zona objeto de restitución sea un bien común de la propiedad horizontal, se deberá presentar una nueva demanda que se adecúe al procedimiento previsto en el ordenamiento jurídico para tramitar las controversias generadas en el marco de una propiedad horizontal.

Por el contrario, en caso de que el bien objeto de restitución sea privado se deberá solicitar de forma técnica como petición de la demanda la consecuencia jurídica prevista por el ordenamiento jurídico cuando un tercero ocupa de forma injustificada un bien de propiedad del demandante.

Además, se deberán narrar de forma clara y precisa los supuestos fácticos que soportan esa pretensión en contra de Didier De Jesús Rendón López y Luz Miryam Tobón Grajalez, pues según los hechos narrados en la demanda el bien se encuentra ocupado o poseído por otra persona, por lo que no es clara la razón por la que se solicita la restitución del bien a el señor Rendón y a la señora Tobón. Es de anotar, que para poder solicitar la pretensión de restitución la parte demandada debe ser tenedor del inmueble, por lo tanto, se allegará la prueba del contrato de tenencia de conformidad con el artículo 385 y 384 del CGP.

No obstante, si se trata de un proceso reivindicatorio, así de determinará claramente, haciendo alusión a que el demandado es poseedor de buena o male fe y las razones, desde que fecha lo es, cuales son los actos de posesión y se allegará el título de dominio del inmueble donde conste que la demandante es propietaria del bien. Se advierte que, si se trata de un bien común, no es propietaria del mismo y solo el administrador en nombre de todos los copropietarios está legitimado para promover el proceso reivindicatorio.

Dichas así las cosas, se tendrá que aclarar completamente la demanda de acuerdo a la acción que se pretende y de acuerdo a los supuestos fácticos de las normas que regulan la materia.

16. La cuarta pretensión se acumulará conforme con la técnica procesal y siempre que concurren los requisitos del artículo 88 del CGP. Además, se expresará con claridad y precisión lo que se pretenda. De reclamarse el pago de frutos se especificará su naturaleza, monto, su origen y los periodos

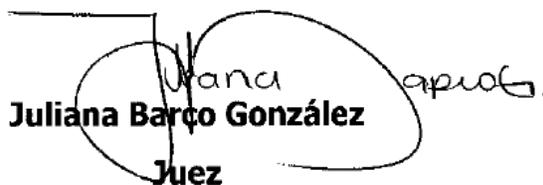
de causación de acuerdo a la buena o mala fe del demandado y conforme a lo regulado para la acción de dominio. Se aportará la evidencia correspondiente.

Así mismo, lo pretendido por este concepto, deberá estar claramente soportado en los hechos de la demanda.

17. De pretenderse el pago de frutos, se realizará el juramento estimatorio en los términos del artículo 206 del CGP.
18. Se prescindirá de la 6º y 7º pretensión en la medida que ese no es el objeto del proceso.
19. Se prescindirá de la medida cautelar solicitada por improcedente. Esto porque la decisión que se adopte no afecta ni directa ni indirectamente ningún derecho real del inmueble con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5124687.
20. La solicitud de prueba testimonial se ajustará a lo dispuesto en el artículo 212 del CGP.
21. Se adecuará la competencia del Juez conforme con el artículo 26 y 28 del CGP.
22. Se aportará el avalúo catastral del bien sobre el que recae la pretensión formulada, debidamente actualizado.
23. Se presentará el poder conferido para iniciar este proceso. En el se especificará claramente el tipo de proceso a iniciar. El poder se deberá conferir conforme con el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022 o del artículo 74 del CGP.
24. Si se trata de la acción reivindicatoria o de dominio, se allegará la prueba de haberse agotado el requisito de procedibilidad para iniciar este proceso conforme con el artículo 641 del CGP en el que se ventile la pretensión formulada en este proceso y en el que intervengan todas las partes.
25. De conformidad con el artículo 6º del Decreto 806 del 2020, se aportará prueba de que simultáneamente a la presentación de la demanda se remitió el líbello y los anexos a la dirección física o electrónica de la demandada. De igual manera tendrá que procederse con relación al escrito de subsanación.

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, __4__ de agosto de
2023, en la fecha, se notifica
el auto precedente por
ESTADOS N° __, 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: 1329862e110673ae3160667b1f9874236a327f8c8a452b9b86d8dbc6fada7ac2

Documento generado en 03/08/2023 12:25:20 PM

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