



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticuatro de agosto de dos mil veintitrés

Radicado: 2023-01045

Asunto: Inadmite demanda

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

1. De acuerdo con lo afirmado en los hechos 8º al 11º de la demanda, la parte demandante, John Jairo López Orozco, formula la presente demanda, en contra de Lilia del Socorro López Orozco, Nicolas Tadeo Arredondo López y Ana María Montoya López argumentando que es copropietario de tres inmuebles y que los demandados son quienes desde hace más de 11 años han ejercido la administración de estos y que en ejercicio de esa gestión, han arrendado los bienes a terceros. Por esa razón, en diversas oportunidades el demandante ha solicitado a la pasiva la rendición de cuentas de la administración de esos inmuebles y, pese a ello, a la fecha de la presentación de la demanda, aquellos no han cumplido con esa gestión.

Los inmuebles supuestamente administrados corresponden a dos apartamentos ubicados en la carrera 74 # 101- 12 de Medellín y a otro ubicado en la carrera 74 # 101 – 16.

En ese orden de ideas, lo primero que se debe precisar es que el objeto del presente proceso es que quien, conforme a la ley, esté obligado a rendir cuentas de su administración, lo haga cuando no haya cumplido con esa carga voluntariamente.¹ Por eso, se estima que uno de los presupuestos axiológicos de la pretensión formulada consiste en que la parte demandada tenga el deber de rendir las cuentas solicitadas.

Precisado lo anterior, el Juzgado requiere a la parte demandante para que en los hechos de la demanda aclare la fecha exacta desde la que los demandados administran los bienes y la relación contractual con base en la cual adquirieron

¹ Cfr. Corte Suprema de Justicia, sentencia STC4574-2019.

esa calidad. Además, conforme con el artículo 85 del Código General del Proceso, deberá aportar la prueba de que los demandados fueron designados como administradores de esos inmuebles.

- 2.** Teniendo en cuenta lo señalado en el hecho 8º, 9º y 14º se aclarará al Juzgado las razones por las que el demandante afirma que los bienes supuestamente administrados se encuentran arrendados desde el 2012 si, según afirma en otros hechos, el demandante no cuenta con copia de esos contratos de arrendamiento y los demandados nunca han ofrecido información en ese sentido.

Al respecto, se advierte que, en atención al objeto de este proceso, como el demandante afirma que los bienes inmuebles que presuntamente son administrados por los demandados se encuentran sometidos a arrendamiento, se le tendrán que aportar al Despacho prueba de esas relaciones contractuales.

Adicionalmente, se tendrá que identificar a las personas que fungen como arrendatarios de los bienes de forma clara y precisa, y relacionarse los valores que mes a mes se han causado desde el año 2012 por concepto de cánones de arrendamiento para cada uno de los bienes inmuebles cuya administración se atribuye a la parte demandada.

- 3.** El demandante deberá precisar al Juzgado un valor concreto del canon de arrendamiento de los inmuebles objeto de administración, pues será con base en ello que deberá estimar lo que considera que se le adeuda y aportará pruebas que soporten esa afirmación, ya que, si bien aporta una relación aproximada del valor de los cánones teniendo en cuenta las características de los inmuebles y el sector, deberá acreditar dicha situación.
- 4.** En el evento de que se cumpla con el requerimiento del que trata el numeral 1º de esta providencia, se le indicará al Despacho la última fecha en la cual la demandada rindió cuentas por su gestión, señalándose el valor de estas, si fueron debidamente pagadas a los comuneros, y aportándose prueba de ello. En caso de que eso no haya ocurrido, así se informará.
- 5.** De igual manera, teniendo en cuenta que la demanda se promueve en calidad de copropietario de los inmuebles, en el acápite de hechos de la demanda se tendrá que indicar el derecho real de dominio que ostenta sobre cada uno de los bienes inmueble, y en virtud del cual se le rendirán cuentas.

Se advierte que, por tratarse de derechos reales de dominio diferentes, autónomos e independientes, se tiene que especificar expresamente a cuánto asciende el coeficiente de dominio de cada una, sin que puedan considerarse en conjunto.

6. Ahora bien, se debe 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 obsérvese que en el numeral 5º se indica que: "*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.

Conforme a lo anterior, adecuará el acápite de pretensiones, precisando la orden que debe darse a los demandados de rendir las cuentas de la administración ejercida sobre cada uno de los bienes inmuebles.

Aclarará a su vez, si se pretende que se rindan cuentas en favor de la comunidad que existe sobre el bien, es decir, en favor de la totalidad de

comuneros, o únicamente por la porción de derecho real de dominio que sobre él ostenta la demandante.

7. De igual manera, teniendo en cuenta la carga prevista en el numeral 1° del artículo 379 del Código General del Proceso, se tendrá que estimar bajo la gravedad de juramento la suma que los demandados adeudan al demandante. En ese sentido, se tienen que relacionar de manera detallada y precisa los conceptos que se estiman bajo juramento, ya sea que se trate de capital o intereses, debiéndose especificar cada uno de ellos, inclusive, con indicación de los periodos en los cuales se causaron.

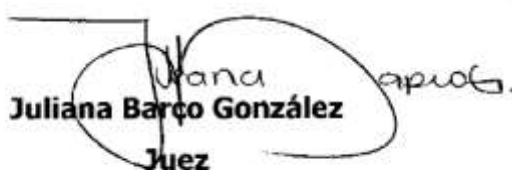
Esos conceptos también deberán quedar debidamente especificados en las pretensiones y en los hechos de la demanda.

8. En el numeral 5° del acápite de pretensiones de la demanda, se identificará la suma concreta que el demandante considere que se le adeude, la cual deberá coincidir con lo afirmado en el juramento estimatorio.
9. Se tendrá que aportar prueba de que se agotó el intento de conciliación previo conforme al artículo 621 del Código General del Proceso, con la advertencia de que ella tendrá que recaer sobre el objeto y hechos que integran las pretensiones de la demanda.

Lo anterior, en la medida que, según la constancia aportada, la audiencia de conciliación celebrada el 20 de diciembre de 2022 no versaba sobre el mismo objeto de este proceso.

10. Se demostrará que simultaneo con la presentación de la demanda se remitió tanto el líbello como sus anexos, y de la respectiva subsanación, a la dirección física o electrónica del demandado, conforme a lo indicado en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
Medellín, 25 ago 2023, en la

fecha, se notifica el auto

precedente por ESTADOS N° __,

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: **8356f97f9fa424b74d39778941dd0597f298b167c9cbd63f76d64860ae61e259**

Documento generado en 24/08/2023 04:13:23 PM

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