



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco de enero de dos mil veinticuatro

**Radicado:** 2022-01210

**Asunto:** Cúmplase lo resuelto por el superior e inadmite demanda

**(I)** Cúmplase lo resuelto por el superior en providencia del pasado 26 de septiembre de 2023. En consecuencia, se avoca conocimiento del presente proceso. No obstante, se advierte que, de conformidad con lo decidido por el *ad quem*, y según lo previsto en el artículo 139 del Código General del Proceso, el proceso será analizado como una controversia entre copropietarios por incumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, regulado en el numeral 1° del artículo 390 del Código General del Proceso y el artículo 17 numeral 4° *ibíd.*

**(II)** Bajo este orden de ideas, 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. De acuerdo con lo señalado en el hecho 3°, se deberá informar el nombre del edificio al que pertenecen los inmuebles de las partes.
2. Conforme con lo narrado en el hecho 4° y 5°, se expresarán las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las cuales el demandante se dio cuenta que la construcción ejecutada por la demandada no era una mera remodelación del piso sino la división de un apartamento.
3. De conocerse, se indicará la fecha concreta en la que la demandada inició y finalizó la construcción que da lugar a la formulación de esta demanda y la forma en la que lo hizo.
4. Conforme con ese mismo hecho, se explicará la razón por la que el demandante afirma que la construcción se hizo sin contar con planos aprobados y sin gestionar la licencia de construcción. Aportará las evidencias correspondientes.

5. Indicará si el incumplimiento que se atribuye a la demandada fue informado al administrador de la propiedad horizontal o a la asamblea de copropietarios o al órgano que se encargue de hacer cumplir el reglamento de propiedad horizontal.
6. De conformidad con el punto anterior, expondrá si el administrador, la asamblea o el órgano pertinente ha desplegado alguna acción frente a la construcción realizada por la demandada.
7. De acuerdo con lo señalado en el hecho 10° de la demanda, la parte demandada en alguna oportunidad alegó que parte de la construcción ejecutada se hizo en una zona común. Por eso, el Juzgado encuentra pertinente recordar que 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 la demandada se haya afectado bienes comunes, se deberá afirmar si esta situación se informó 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, y siempre que con la construcción se haya afectado un bien común, 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.

8. El Despacho estima pertinente resaltar que el numeral 4° 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 5°, 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 17 del Código General del Proceso, el presente proceso tiene por objeto resolver las controversias generadas entre el señor JOSE MIGUEL YEPES CORREA y la señora LUISA FERNANDA VELÁSQUEZ RESTREPO como copropietarios de la propiedad horizontal ubicada en la calle 35 A 86-91 de Medellín por el incumplimiento de la ley y/ o del reglamento de propiedad horizontal.

En consecuencia, la demanda será adecuada en su **integridad** de manera tal que resulten claros los supuestos fácticos, jurídicos de cada una de las pretensiones formuladas, en despliegue de la tutela judicial efectiva para el caso concreto. Esto dado que en la demanda se incurre en imprecisiones y, afirmaciones aisladas que impiden comprender al Despacho con claridad lo pretendido por el demandante, frente al proceso que pretende iniciar.

Así, por ejemplo, se alude a que su objeto es formular una pretensión de responsabilidad civil extracontractual, pero luego se dice que es para obtener el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal; y los fundamentos de derechos citados no corresponden a los que soportan la pretensión que, se insiste, es formulada.

**9.** Se prescindirá de la primera pretensión de la demanda, por ser ese un presupuesto axiológico de la pretensión formulada y no una petición en estricto sentido.

**10.** Teniendo en cuenta que el presente proceso es para resolver un conflicto entre copropietarios, se prescindirá de las pretensiones 2º y 3º de la demanda en la medida que el objeto de este proceso no es la indemnización de perjuicios, sino la resolución de esas controversias ordenando el restablecimiento de las cosas al estado en que se encontraban antes del incumplimiento. Así mismo, se prescindirán de todos los hechos, fundamentos normativos y elementos probatorios que tengan por objeto soportar la pretensión de reconocimiento y pago de perjuicios.

**11.** 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 35 A 86-85 de Medellín. Concretamente, entre el señor José Miguel Yepes Correa, propietario del bien ubicado en el primer piso, y la señora Luisa Fernanda Velásquez Restrepo, propietaria del bien inmueble ubicado en el segundo piso, respectivamente.

Como sustento de sus pretensiones, se afirma que la demandada ha incumplido con el reglamento de propiedad horizontal.

Por lo anterior, ambos bienes inmuebles, es decir, tanto el del demandante 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.

**12.** De igual forma, tendrá que presentarse el certificado de libertad y tradición de cada uno de esos bienes con una fecha de expedición que no podrá ser superior al término de 30 días.

**13.** Se aportará la escritura pública que contenga el reglamento de propiedad horizontal de la demandante.

- 14.** Se prescindirá del juramento estimatorio por no ser necesario en este proceso, conforme con el artículo 206 del C.G.P.
- 15.** Se prescindirá de la fijación de la competencia del proceso por factor objetivo-cuantía, por ser improcedente en este proceso. Se recuerda que conforme con el numeral 4º del artículo 17 del C.G.P este tipo de procesos le corresponden al Juez Civil Municipal en única instancia.
- 16.** La solicitud de prueba testimonial se adecuará conforme con el artículo 212 del C.G.P en el sentido de señalar los hechos objeto de prueba.
- 17.** De conformidad con el artículo 90 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.
- 18.** Se aportará prueba de la manera en la que se obtuvo la dirección de correo electrónico de la parte demandada, conforme con el artículo 8º de la ley 2213 del 2022.
- 19.** De conformidad con el artículo 6º de la Ley 2213 de 2022, la parte actora deberá acreditar al Despacho que al momento de presentación de la demanda envió simultáneamente, copia de ella y de sus anexos, a la dirección que se afirmó pertenece al demandado; anticipadamente, se advierte, que, en atención a lo reglado en dicha norma, deberá también proceder de conformidad en lo atinente al escrito de subsanación del líbelo, allegando las respectivas pruebas de ello.
- 20.** Se concederá un nuevo poder que se ajuste a lo señalado en la presente providencia, conforme con el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022 o del artículo 74 del C.G.P.

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

**Notifíquese y Cúmplase**

Ilv

  
**Juliana Barco González**  
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD  
Medellín, 26 enero de 2024, 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: **acdef2b3c86f5981aff5613f8df02f3003c37380d104ea001589a9844f23513**

Documento generado en 25/01/2024 03:23:18 PM

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