



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecisiete de enero de dos mil veinticuatro

Radicado: 2023-01584

Asunto: Inadmite demanda.

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

1. La parte demandante aportará prueba idónea de haber agotado en debida forma la conciliación como requisito de procedibilidad. Adviértase que, no basta con solicitar una medida cautelar para obviar el requisito de procedibilidad, sino que esta deber ser procedente¹.

En este orden de ideas, se observa que el demandante solicita el embargo de las cuentas bancarias de la demandada. No obstante, el embargo no es aplicable al presente proceso declarativo.

Al respecto, el Despacho destaca que de conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso, en los procedimientos declarativos, solo es procedente solicitar como medida cautelar la inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro que sea de propiedad del demandado. Por lo anterior, se estima que la medida cautelar solicitada no procede en el presente proceso.

Ahora bien, se observa el demandante sustenta su solicitud en el literal c del aludido artículo, el cual consagra las llamadas medidas cautelares “innominadas”. Por esto, resulta pertinente indicar que este tipo de medidas cautelares son aquellas que se caracterizan por su carácter novedoso e indeterminado cuyo decreto se funda esencialmente en el arbitrio del juez².

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia de 4 de agosto de 2016, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona

² Ibídem

De acuerdo con lo anterior, se estima que solicitar es inadecuado solicita el decreto de la medida cautelar de embargo y secuestro de inmueble como una cautela innominada. Esto toda vez que esta medida se encuentra expresamente contemplada en el numeral 10° del artículo 593 del Código General del Proceso, lo que la convierte en una medida cautelar nominada, solo que improcedente en cierto tipo de procedimientos.

Adicionalmente, no observa el despacho apariencia de buen derecho ni legitimación del demandante, lo cual es necesario para que este tipo de medidas sean procedentes.

Con base en las referidas consideraciones, el Despacho considera que en este caso no es procedente invocar el parágrafo 1° del artículo 590 del Código General del Proceso, con el fin de omitir el agotamiento del requisito de procedibilidad.

2. De cara al tipo de proceso en estudio, resulta pertinente tener en cuenta que, la legitimación en la causa por activa, en esta oportunidad, no solo es determinar si al demandado está en el deber de rendir cuentas, sino que, su finalidad es determinar “saber quién debe a quién” y “cuánto le debe”, en otras palabras, que el demandado esté en la obligación de rendir las cuentas por mandato de la ley o por una relación contractual, en virtud de la cual se desarrolle la actividad de administración de bienes o de dineros.

En este orden de ideas, es necesario que determine en los hechos de la demanda i) la naturaleza de la obligación de rendir cuentas, si esta es legal o contractual, ii) determinar el saldo de las cuentas invocadas a rendir³.

En el particular el demandante afirma que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la ley 222 de 1995 se encuentra legitimado por pasiva para solicitar documentos e informes de cómo se está llevando a cabo la gestión de la propiedad.

Al respecto, es claro que, en el presente proceso al tratarse de la rendición de cuentas de un administrador de la propiedad horizontal, es el órgano de la P.H que nombró al administrador, el llamado a exigir las cuentas, llámese asamblea general de propietarios o consejo de administración, de cara a lo dispuesto en el artículo 50 de la ley 675 de 2001. La ley 222 de 1995, no le

³ Sentencia 05001 31 03 011 2019 00314 01 del Tribunal Superior de Medellín.

aplica a las propiedades horizontales sino a las sociedades comerciales, de manera que el fundamento invocado por la parte actora no tiene sustento.

Aunado a lo anterior, no está demás aclarar que, la propiedad horizontal como persona jurídica, existe de manera independiente a sus copropietarios, de conformidad con las normas que rigen en materia, y no es dable que, el aquí demandante se faculte la representación de la P.H, por una "mala relación con los miembros de la asamblea general del Edificio Ritz P.H", como afirmó en el numeral quinto del acápite de hechos.

Precisado lo anterior, deberá exponer claramente con es la relación contractual o legal que le asiste con la administradora de la Propiedad Horizontal que lo legitime, de manera extraordinaria, para actuar en nombre del Edificio Ritz P.H y solicitar la rendición de cuentas. Se advierte que un propietario de un bien privado de la copropiedad no está facultado por ley para obrar en nombre de la propiedad horizontal y pedir la rendición de cuentas al administrador.

3. Prescindirá del Hecho N°1 en el sentido que fuera el constructor y propietario de la P.H en el 2016.

4. Especificará en el hecho N°4 la calidad en la que pretende hacer su derecho, y reafirma que actúa en representación de la copropiedad, cuando indica en los numerales anteriores, que la representación es ejercida por otra persona, y el control de las funciones de ésta es ejercida por un órgano específico.

5. Aclarará el hecho 4°, en el sentido de expresar de manera concreta e indicando las circunstancias de tiempo, modo y lugar de las omisiones de los pagos para el funcionamiento de la Copropiedad, que en los que dice ha incurrido la administradora de la copropiedad.

6. De cara al propósito de la norma del artículo 379 del C.G.P, en el acápite de hechos, deberá indicar de manera expresa, lo que adeuda la administradora de la Copropiedad o especificará que es lo que considera adeuda ésta. Es de advertir que un propietario particular no está facultado para recibir dineros que eventualmente se le adeudarían a la propiedad horizontal ni para solicitar rendición de cuentas para sí.

9. 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; 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.

10. Se deberá adecuar el juramento estimatorio conforme a las disposiciones del Art. 206 del C.G.P., expresando, la forma en la cual se obtuvo el valor de \$173.029.988, así como el sustento de su cuantificación hecha en el acápite del juramento estimatorio. Lo anterior por cuanto, si bien se realiza una discriminación de los valores, no se hace referencia en el acápite de juramento o en los hechos de la demanda, cual es el sustento de tales valores.

Se advierte que la rendición de cuentas parte de la base de que exista una obligación legal o contractual de rendir cuentas, para luego establecer un saldo a favor o en contra de quien lo solicita, de manera que debe en los hechos explicar claramente de donde surge un valor determinado y que se le adeude advirtiéndole que el demandante no tiene la facultad de solicitar rendición de cuentas para la propiedad horizontal.

11. De conformidad con el artículo 212 del Código General del Proceso, respecto de las pruebas testimoniales que se solicitan, se tendrán que indicar concretamente los hechos que serán objeto de prueba.

Ilv

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

Firmado Por:
Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, 18 enero de 2024, en la

fecha, se notifica el auto

precedente por ESTADOS N° __,

fijados a las 8:00 a.m.

Secretario

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: **a98135e74cec902ed02b4a38583350c534d1b4384cde264b716691ef870dcdfd**

Documento generado en 17/01/2024 02:36:03 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>