



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, seis de febrero de dos mil veinticuatro

Radicado: 2023-001584

Asunto: Rechaza demanda por no subsanar adecuadamente.

La presente demanda instaurada por **Inversiones Kaserouni S.A.S.** representada legalmente por **Kamyab Memar Kaserouni** en contra de **Carolina Montoya Cano, Administradora del Edificio RITZ – propiedad horizontal**, fue inadmitida mediante providencia del 17 de enero de 2024. A la fecha, la parte actora allega un pronunciamiento mediante el cual pretende dar por subsanados los requerimientos que fueron realizados, no obstante, tras una revisión del correspondiente memorial, estima el Despacho que un defecto no fue subsanado.

i) En el numeral 1º del auto que inadmitió la demanda se requirió a la parte demandante para que cumpliera con el requisito de procedibilidad de la conciliación previa. No obstante, pese a los argumentos que expone el memorialista en el escrito de subsanación, como que presentó queja ante la superintendencia de industria y comercio y otras entidades, e insiste en su desacuerdo con el administrador, así como con la asamblea de copropietarios; los argumentos expuestos no justifican la omisión del intento de conciliación previa.

Por otro lado, la parte demandante insistió en que, la medida cautelar solicitada resultaba procedente en virtud de lo dispuesto por el numeral 1º del art. 590 del CGP, que refiere a que la inscripción de la demanda es procedente cuando la demanda verse sobre un derecho real de dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de otra pretensión, o en subsidio; sin embargo, el trámite que pretende instaurarse, la rendición de cuentas, como se indicó en la providencia inadmisoria, tiene por finalidad determinar si el demandado está en el deber de rendir cuentas, saber a quién se debe y cuál es el valor por el que se debe rendir cuentas; por ende, es claro, que la discusión no recae sobre un derecho real de dominio u otro real principal.

Por consiguiente, no se acató lo normado por el Código General del Proceso en su artículo 621, donde se estipuló que la conciliación extrajudicial en derecho como

requisito de procedibilidad debe intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, como el que acá nos convoca.

ii). En el numeral 2º del auto inadmisorio se solicitó “exponer claramente la relación contractual o legal que le asiste al demandante 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”.

Al respecto, el demandante no aporta una subsanación frente a este requisito, por el contrario, argumenta nuevamente que, no tiene una buena relación con los demás copropietarios y este no ha sido notificado de las fechas en las cuales se llevan a cabo las reuniones ordinarias o extraordinarias, su legitimación la alude en el sentido que, le ha sido imposible reunirse con los copropietarios para que estos lo autoricen a interponer la presente demanda mediante reunión extraordinaria, lo que conlleva a que se encuentre sin otro medio más que el presente para la protección de sus derechos fundamentales. Sin embargo, aclara que la presente demanda es en beneficio de la asamblea general de copropietarios, ya que, el fundamento principal de la demanda es evidenciar si se le está dando un buen manejo a la propiedad horizontal por parte de la administradora, y en caso de que se evidencie que está actuado con dolo, resarcir los perjuicios causados a todos involucrados, siendo en este caso los demás propietarios.

Al respecto, encuentra el despacho que la calidad extraordinaria tampoco fue evidenciada en esta oportunidad, y tan claro es para el demandante que quien está obligada y legitimada a solicitar la rendición de cuentas del administrador, no es otra que la asamblea de copropietarios, que afirma en la demanda que no cuenta con la autorización de esta, pues ni siquiera se ha llevado a cabo alguna reunión para discutir la problemática con quien funge actualmente como administrador.

Ahora bien, debe advertirse que, de las circunstancias narradas en este punto, se evidencia más una problemática con la propiedad horizontal, en este caso con la asamblea de copropietarios, por no desplegar las acciones tendientes a llamar a rendir cuentas al administrador, se precisa nuevamente, con quien, si tiene una relación contractual a lo sumo, que entre el demandante y la actual administradora.

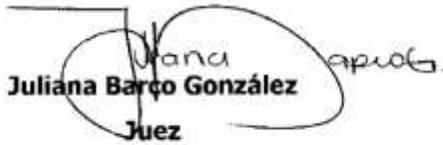
iii). En el numeral 9º del auto inadmisorio se solicitó el cumplimiento del artículo 6 de la ley 2213 de 2022, realizando la remisión de la demanda, la subsanación y sus anexos a la parte demandada. No obstante, puesto que el demandante se ratifica en que a su sentir la medida cautelar si era procedente, situación que ya fue aclarada en un punto anterior, no cumplió con este requerimiento.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín,**

Resuelve:

- 1. Rechazar** la presente demanda instaurada por **Inversiones Kaserouni S.A.S. representada legalmente por Kamyab Memar Kaserouni en contra de Carolina Montoya Cano, Administradora del Edificio RITZ – propiedad horizontal,** por las razones antes expuestas.
- 2.** No se ordena la devolución de ningún anexo, toda vez que la demanda fue presentada de forma virtual.
- 3.** Ejecutoriada la presente decisión, archívese las presentes diligencias, previas las anotaciones del caso en el Sistema de Gestión Judicial.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, _7_ febrero de 2024, en la
fecha, se notifica el auto precedente
por ESTADOS N° __, fijados a las 8:00
a.m.*

Secretario

Iv

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: **a4ac8a85fbc3da24c240fafe3e446bda7c3f7bbbd2fbbd6778b9e1adcf7b401**

Documento generado en 06/02/2024 12:27:19 PM

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