



## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, dos de agosto de dos mil veintiuno

**Radicado:** 2021-00774

**Asunto:** Inadmite demanda

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

**1.** En el presente caso, el Despacho advierte que la parte actora pretende que se declare tanto la responsabilidad civil contractual como extracontractual de Ingearco y CIA S.A.S., Grupo Ciudadela S.A.S. y Promotora Ciudadela San Jerónimo S.A.S por los daños estructurales que presuntamente ha sufrido en las áreas comunes de la copropiedad.

Ahora bien, se le recuerda a la parte actora 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 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.

Conforme a lo anterior, se le recuerda a la parte actora que en materia de responsabilidad civil extracontractual se aplica la teoría de la prohibición de opción, conforme a la cual, el ordenamiento jurídico no permite que se queden conductas ilícitas impunes pero, al mismo tiempo, impide que, salvo unas cuantas excepciones, un mismo hecho se enmarque tanto en la esfera contractual como en la extracontractual<sup>1</sup>; en dicho orden de ideas, a la parte interesada le corresponde determinar si el daño que se debate entre las mismas partes se deriva de la inejecución de un contrato válidamente entre las partes, o si este no existió u existiendo, el daño no se deriva de su inejecución.

Bajo este orden de ideas, se adecuarán las pretensiones de la demanda, en el sentido de indicar al Despacho si se pretende la declaratoria de responsabilidad civil contractual o extracontractual de los demandados, dado que las mismas no obedecen a un mismo concepto, si tiene dudas en su estructuración deberá pedir las como pretensiones subsidiarias.

En caso tal de que la parte actora se decante por pretender la declaratoria de **responsabilidad civil contractual** de los demandados, deberá indicar en el acápite de hechos de la demanda lo siguiente: (I) cuál fue el contrato que válidamente se celebró con las demandadas, para lo cual deberá allegarlo con el escrito de subsanación, o en su defecto, describirlo al Despacho con indicación de sus elementos esenciales, accidentales y de la naturaleza e (II) indicará el daño que se le representó por la inejecución o ejecución defectuosa por esta, describiendo de manera concreta las condiciones de tiempo, modo y lugar conforme a las cuales ello sucedió.

Es de advertir que en los hechos se hace una relación extensa de conceptos que no cumplen con los parámetros exigidos, es por lo expuesto que se explicará desde los hechos a qué parámetros se refiere, de donde surge este cuestionamiento y cuáles

---

<sup>1</sup> Tratado de Responsabilidad Civil, Javier Tamayo Jaramillo

eran los parámetros esperados, sí estaban contemplados en los planos aprobados de la obra y fueron echados de menos por los constructores y que qué medida.

Es también del caso agregar que la demanda únicamente podrá dirigirse en contra de las sociedades contratantes que hubieren intervenido en el acto o contrato, razón por la cual, si considera que todas las sociedades involucradas tuvieron intervención en la obra, explicará el papel de cada una y las razones por las que tienen legitimación por pasiva para intervenir en el proceso. De acuerdo a lo anterior, se adecuarían tanto las pretensiones de la demanda como el poder para actuar, ya fuere conforme al artículo 74 del Código General del Proceso o 5° del Decreto 806 del 2020.

En el caso contrario, deberá tener en cuenta que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia SC7020-2014, al estudiar un supuesto en el cual se pretendía la declaratoria de responsabilidad civil contractual en contra de una constructora y en favor de una propiedad horizontal por los daños causados por esta a sus zonas comunes determinó que *"(...) no se encuentra otro elemento que complemente y otorgue certeza acerca de que efectivamente el litigio se enmarcaba dentro de los hitos de la aludida forma de "responsabilidad civil", pues no se aporta ni menciona negocio jurídico o contrato alguno que vincule a las partes."*

Y de igual forma, si considera que se trata de una **responsabilidad civil extracontractual**, deberá tener en cuenta que tratándose de esa responsabilidad deberá indicar desde el acápite de hechos de la demanda: (I) cuál fue el actuar culposo o doloso de los demandados con relación a la construcción de las zonas comunes que se afirma presentan defectos a la fecha de presentación de la demanda; (II) se discriminarán e indicarán los daños que se le han representado a la demandante en sus zonas comunes por el actuar culposo que se atribuye a las demandadas y (III) se especificará el nexo de causalidad entre el primero de los elementos y el segundo.

Adicionalmente, deberá tener en cuenta que, conforme a la Doctrina, las disposiciones y regímenes de responsabilidad civil extracontractual aplicables a estos casos corresponden a los previstos en los artículos 2060 y 2351 del Código Civil, que no solo hablan de los daños que sean causados por la ruina de edificación, sino que también hacen alusión a la garantía decenal que es aplicable si el edificio *"amenaza ruina"*, y a cualquier defecto de construcción que haga eventual la producción de un daño; con la advertencia, de que en estos casos es el constructor quien debe

responder por el resarcimiento de tales daños, a partir de la entrega de las construcciones<sup>2</sup>.

Lo anterior, si considera que esta es la responsabilidad que debe regir el proceso, pero se itera, siempre existe la posibilidad de pretensiones subsidiarias cuando existe duda de su estructuración.

Partiendo de esto, en la demanda deberá indicarse expresamente cuál de las sociedades demandadas asumió las labores de construcción de las zonas comunes que hoy son objeto de deterioro, y si considera que todas las sociedades involucradas tuvieron intervención en la obra, explicará el papel de cada una y las razones por las que tienen legitimación por pasiva para intervenir en el proceso. Para ello, de ser necesario, también se realizarán las adecuaciones pertinentes al poder para actuar, ya sea conforme al artículo 74 del Código General del Proceso o 5° del Decreto 806 de 2020.

Adicionalmente, se hace necesario que en el acápite de hechos de la demanda se indique concretamente: (I) los vicios de construcción que presentan las zonas comunes de la propiedad horizontal y (II) si por causa de ellos ha existido alguna amenaza de ruina, indicando en qué consiste esta y aportando las pruebas que estime pertinentes para dicho efecto.

Es de advertir que en los hechos se hace una relación extensa de conceptos que no cumplen con los parámetros exigidos, es por lo expuesto que se explicará desde los hechos a qué parámetros se refiere, de donde surge este cuestionamiento y cuáles eran los parámetros esperados, si estaban contemplados en los planos aprobados de la obra y fueron echados de menos por los constructores y que qué medida.

**2.** Se deberá prescindir de la pretensión 3° de la demanda, concerniente a que se haga efectiva la garantía legal por acabados para inmueble establecida en la Ley 1480 del 2011, toda vez que la competencia para conocer de estos asuntos corresponde a la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de funciones jurisdiccionales, conforme al numeral 1° del artículo 24 del Código General del Proceso.

No obstante, en caso tal de que la parte actora únicamente pretenda la efectividad de dicha garantía legal, así deberá indicarlo en el escrito de subsanación y en la demanda, para efectos de determinación de la competencia en el presente asunto.

---

<sup>2</sup> Ibídem

**3.** Teniendo en cuenta algunos de los aspectos requeridos en el numeral 1° del auto inadmisorio de la demanda, la parte actora deberá indicar al Despacho la calidad jurídica que ostentaron las sociedades: Ingearco y CIA S.A.S., Grupo Ciudadela S.A.S. y Promotora Ciudadela San Jerónimo S.A.S., en la construcción de las zonas comunes. Es decir, deberá explicar al Despacho cuál de estas fue la constructora; cual fue la promotora y, finalmente, quien fue la empresaria o líder del proyecto de urbanización.

**4.** Se indicará expresamente en el acápite de hechos de la demanda, la fecha exacta desde la cual se realizaron las entregas de las zonas comunes que se afirma se encuentra presentando las deficiencias que dan origen a la presente demanda. Adicionalmente, de conformidad con lo manifestado en el hecho 2° de la demanda, se le deberá indicar al Despacho a la fecha cuáles han sido las áreas o zonas comunes que han sido efectivamente entregadas por parte de la constructora a la Propiedad Horizontal, y cuáles restan por ser entregadas a satisfacción.

**5.** Teniendo en cuenta que en los hechos 3° y 4° de la demanda se hace referencia a la existencia de un contrato prestación de servicios, y otro de obra, la parte actora deberá indicar al Despacho todas las condiciones de tiempo, modo y lugar conforme a las cuales ella se obligó con los demandados; adicionalmente, deberá presentar al Despacho los contratos escritos que se celebraron, pues de lo contrario deberá satisfacer la misma carga que le fue exigida en el numeral 1° de esta providencia, describiendo al Despacho en el acápite de hechos de la demanda los elementos esenciales, de la naturaleza y accidentales acompañan el contrato.

Además, tendrá la carga de especificar al Despacho en qué consistió concretamente el incumplimiento contractual que le endilga a las demandadas, toda vez que a pesar de afirmarlo no realiza mayor explicación al respecto. Para esto, deberá tener en cuenta que el incumplimiento contractual puede consistir en su inejecución o ejecución tardía o imperfecta, según el caso concreto.

**6.** Se indicará concretamente al Despacho la fecha desde la cual las zonas comunes de la Propiedad Horizontal presentan los defectos y falencias estructurales a las cuales se hace referencia en el líbello. Adicionalmente, la parte actora deberá ser más específica en la demanda con la descripción que realiza de las falencias que presuntamente reportan las zonas comunes de la Propiedad Horizontal, siendo concreto en qué consisten estas, la forma en la cual la afecta y, además, la amenaza de ruina que representan, de donde surge el valor para su reparación y cuáles son sus soportes.

**7.** Se adecuará el acápite de pretensiones de la demanda en el sentido de solicitar que se condene a las demandadas al valor que por concepto de perjuicios se persigue, el cual deberá señalarse exactamente y tendrá que coincidir con las sumas que se estimen bajo juramento conforme al artículo 206 de Código General del Proceso. En este punto, en los hechos se deberá hacer relación pormenorizada de los daños causados con su correspondiente valor objeto de indemnización para su reparación, lo mismo que en el juramento estimatorio, dado que en los hechos se hace una relación extensiva de daños, pero luego en el juramento estimatorio se ponen de manera general y sin especificación.

**8.** Se deberá adecuar el juramento estimatorio que se realiza en la demanda conforme al artículo 206 del Código General del Proceso, toda vez que en él únicamente se relaciona un conjunto de daño. Es del caso resaltar que en Sentencia SC2107-2018, la Corte Suprema de Justicia indicó que "(...) *el perjuicio es la consecuencia que se deriva del daño para la víctima del mismo(...)*", razón por la cual, se deberá especificar lo reclamado por la parte actora.

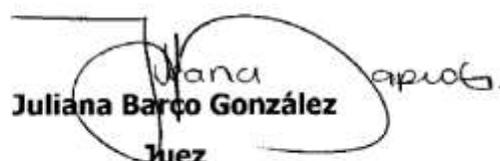
**9.** Se aportará poder para actuar que se ajuste al artículo 74 del Código General del Proceso, es decir, que deberá ser otorgado mediante sello de presentación personal, o conforme al artículo 5º del Decreto 806 de 2020 desde la dirección electrónica del poderdante u otra canal digital.

**10.** De conformidad con el artículo 8º del Decreto 806 del 2020 se aportará prueba de que simultáneamente a la presentación de la demanda ella se remitió en conjunto con sus anexos a las direcciones electrónicas de los demandados.

**11.** De conformidad con el artículo 621 del Código General del Proceso, se deberá presentar prueba de que se agotó el intento de conciliación previo como requisito de procedibilidad respecto de las pretensiones de la demanda, toda vez que con la aportada como anexo de esta se deja constancia de que el objeto de la conciliación celebrada fue uno diferente al de las pretensiones.

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, 3 agosto 2021 en la fecha,  
se notifica el auto precedente por  
ESTADOS fijados a las 8:00 a.m.

**Firmado Por:**

**Juliana Barco Gonzalez**

**Juez Municipal**

**Civil 018**

**Juzgado Municipal**

**Antioquia - Medellin**

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:

**173d838d2b242a751e901c87745c790aeb8a0fa7d8ee74ff70b05094f5bf**

**0368**

Documento generado en 02/08/2021 01:16:59 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

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