



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, cuatro de agosto de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00777

Asunto: Inadmite demanda

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

1.- Dispone el numeral 4º del artículo 82 del Código General del Proceso, 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 *Ibidem* 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.

En el presente caso, el Despacho observa que la parte actora pretende que se aclaren y modifiquen los linderos que conforme al reglamento de propiedad horizontal corresponden al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-550649 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. Lo anterior, por cuanto considera que conforme al dictamen pericial que aporta con el escrito de la demanda existe una diferencia de 6.79 metros cuadrados.

Al respecto es pertinente advertir que, de conformidad con los artículos 20, 21 y 28 de la Ley 675 del 2001, ello representaría una modificación al reglamento de propiedad horizontal.

Ahora bien, también debe de recordarse que el Reglamento de Propiedad Horizontal es materia de obligatorio cumplimiento en este tipo de régimen. Una vez el reglamento es registrado, pasa a conformidad un mandato imperativo que se incorpora de pleno derecho en todos los actos jurídicos que tienen que ver con el ejercicio y capacidad de disposición de cada unidad privada.

Conforme al contenido del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública N° 2.460 del 16 de mayo de 1.990, el bien inmueble de propiedad del demandante, identificado con las nomenclaturas N° 71^a-29 y 7^a-31, se compone entre otras cosas, de un garaje a nivel de primer piso de 22.80 metros cuadrados. Adicionalmente, el artículo 23 del Reglamento indica que los copropietarios podrán hacer modificaciones a su propiedad de dominio exclusivo, previa autorización de los demás propietarios, que no podrán negarla cuando exista el visto bueno de un arquitecto y la correspondiente aprobación por parte de la Oficina de Planeación Metropolitana.

De igual manera, téngase presente que el artículo 38 de la Ley 675 del 2001 indica en su numeral 6° que corresponde a la Asamblea General de Propietarios aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. Mientras que, por su parte, el artículo 46 numeral 5° ibídem señala que las decisiones que implican reforma al reglamento de propiedad horizontal requieren de una aprobación por mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad horizontal.

Conforme a lo anterior, el demandante deberá adecuar las pretensiones de la demanda teniendo en cuenta que tanto la Ley 675 del 2001 como el reglamento de propiedad horizontal que rige sobre el bien inmueble de su propiedad prevén que el único mecanismo pertinente para efectuar reformas sobre él, incluidas las modificaciones que se deban efectuar respecto de los linderos y áreas particulares

o concretas de los bienes inmuebles de dominio particular o común, corresponde a las decisiones que adopte la asamblea general de propietarios con una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad.

2.- Se señalará al Despacho en el acápite de hechos de la demanda: (I) la matrícula base conforme a la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal; (II) las diferentes matrículas inmobiliarias que se abrieron por causa de la celebración del reglamento de propiedad horizontal, con indicación de quienes ostentan actualmente su derecho real de dominio y (III) el coeficiente de copropiedad de los propietarios de tales bienes conforme al reglamento de propiedad horizontal.

En ambos casos deberá aportar los certificados de tradición y libertad de la totalidad de los bienes inmuebles, con una expedición que no podrá ser superior al término de 30 días. Y también tendrá que dirigir la demanda en contra de estas personas, para lo cual adecuará el poder en caso tal de que requiera ser modificado, ya sea conforme al artículo 74 del Código General del Proceso, o 5º del Decreto 806 del 2020.

3.- Se explicará al Despacho la razón por la cual la demanda se dirige en contra de las señoras Gloria Esperanza Parra y Martha Lucía Parra, toda vez que en el escrito de la demanda no se hace alusión alguna a ello, ni se explica el por qué ocupan la posición de demandadas.

4.- Tanto el bien inmueble de propiedad del demandado como aquellos otros que integran la copropiedad deberán identificarse conforme al artículo 83 del Código General del Proceso según sus linderos actuales, ubicación, nomenclaturas y folios de matrícula inmobiliaria.

5.- La parte actora deberá ahondar en el hecho 5º de la demanda, explicando al Despacho en qué consiste la diferencia de linderos y metros cuadrados en el bien inmueble de su propiedad; señalará si el error que presuntamente se encuentra consignado en el reglamento de propiedad horizontal le agrega o quita metros cuadrados, toda vez que no es completamente claro; deberá indicar entonces los metros cuadrados que realmente debe tener el bien inmueble de su propiedad y las razones legales por las cuales hace esa afirmación, es decir, si esa área era contemplada en los planos originales de la edificación y fueron cambiados en el reglamento de propiedad horizontal y señalará finalmente los linderos que actualmente tiene su bien y aquellos con los cuales él quedaría en atención a la diferencia de los 6.79 metros cuadrados que advierte.

6.- Teniendo en cuenta lo previamente advertido por el Despacho con relación a las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal, la parte actora de conformidad con el numeral 6º del artículo 38 de la Ley 675 del 2001, indicará si lo pretendido ha sido o fue objeto de discusión por parte de la Asamblea General de Propietarios.

Así mismos, indicará la decisión que finalmente se adoptó en dicha oportunidad, y aportará las correspondientes pruebas o actas que den cuenta de la Asamblea y lo decidido en ella.

En este orden de ideas, señalará si solicitó a los órganos de administración que se convocara a la Asamblea para discutir la reforma al reglamento de propiedad horizontal y si obtuvo o no respuesta favorable. Es de anotar, que le compete a ese organismo aprobar o no, la reforma que plantea el petente, y en el evento de que considere que la decisión adoptada por la misma no es legal, podrá efectuar la impugnación al acta de Asamblea, a través del proceso especial pertinente establecido para tal menester.

7.- Explicará al Despacho si las áreas que le restan al bien inmueble de su propiedad fueron adquiridas con posterioridad a la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal, o se trata de un yerro presente desde la misma celebración de este. Si lo que ocurrió fue una desafectación de bienes comunes para que hicieran parte de su bien privado, allegará la reforma al reglamento de propiedad horizontal que determinó la desafectación de bienes comunes no esenciales.

8.- De conformidad con el artículo 6º del Decreto 806 del 2020, se deberá aportar prueba de que simultáneamente a la presentación de la demanda, el líbelo y sus anexos fueron remitidos a las direcciones físicas o electrónicas de las demandadas.

De igual forma deberá procederse con relación al escrito de subsanación de los presentes requisitos.

9.- Se deberá adecuar el poder para actuar conforme a las correcciones que se realicen a las pretensiones de la demanda. Este podrá otorgarse nuevamente conforme al artículo 74 del Código General del Proceso, o por medios electrónicos conforme al artículo 5º del Decreto 806 del 2020.

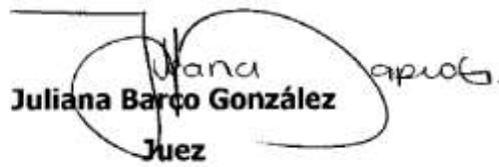
10.- El dictamen pericial que se aporta con la demanda deberá corregirse para que reúna los requisitos consagrados en los numerales 1º a 10º del artículo 226 del Código General del Proceso.

11.- Se aportará prueba del avalúo catastral del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-550648 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

12.- Teniendo en cuenta que el objeto de lo pretendido fue sometido a modificaciones conforme al punto 1º de inadmisión de la demanda, se deberá aportar nueva prueba de que se agotó el intento de conciliación previa como requisito de procedibilidad de la demanda, conforme al artículo 621 del Estatuto Procesal vigente, que recaiga sobre el nuevo objeto de las pretensiones de la demanda.

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, 5 de agosto 2021, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N° ____,
fijados a las 8:00 a.m.*

fp

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:

b2653cb4ae1f152fbe1b151c4fffb97a08c69e22fc1c1925f255f9d692a374

b6

Documento generado en 04/08/2021 12:34:27 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>