



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Medellín, doce de agosto de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00777

Asunto: Incorpora- rechaza demanda

La presente demanda verbal sumaria para la resolución de controversias sobre propiedad horizontal instaurada por Jimmy Garzón en contra de Gloria Esperanza Parra Osorio y Martha Lucía Parra Osorio, fue inadmitida mediante providencia del pasado 04 de agosto hogaño. 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 los defectos señalados no fueron superados.

En tal sentido, se debe advertir que, en concreto, no fueron subsanados en debida forma los siguientes puntos de inadmisión:

(I) En el numeral primero del auto inadmisorio, se le recordó 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 *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 tal sentido, se le recordó que tratándose de la aclaración y modificación de los linderos que conforme al reglamento de propiedad horizontal corresponden al bien inmueble de propiedad del demandante, debía tenerse en cuenta 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. Adicionalmente, que era esencial tener presente que el Reglamento de Propiedad Horizontal es de obligatorio cumplimiento para sus copropietarios, quienes acordaron en su artículo 23 que podrían hacer modificaciones a su propiedad de dominio exclusivo, previa autorización de los demás propietarios, que no podrían negarla cuando exista el visto bueno de un arquitecto y la correspondiente aprobación por parte de la Oficina de Planeación Metropolitana.

Bajo este orden de ideas, se requirió a la parte actora para que adecuará las pretensiones de su demanda, toda vez que conforme a la normatividad previamente relacionada, el único mecanismo idóneo para efectuar reformas sobre el Reglamento corresponde a las decisiones que adopte la asamblea general de propietarios con una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad.

No obstante, dentro del término, la parte actora adecúa las pretensiones de la demanda en el sentido de que *"(...) se declaré a través de la sentencia, que los linderos que le corresponde a mi mandante corresponde a los descrito en su totalidad en el reglamento de propiedad horizontal, y que el uso, goce y disfrute lo debe hacer él, como titular del derecho que adquirió."*, y que *"De existir, perturbación por parte de las demandas en los metros que a mi mandante le corresponden, ordenárseles mediante la sentencia que le sea restituido el porcentaje que acá se discute y sea el quien pueda realizar las modificaciones necesarias, con las debidas autorizaciones de la junta de copropietarios."*

En tal sentido, el Despacho concluye que no se subsanó en debida forma el requisito exigido, toda vez que, como se indicó, la información y disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal no requieren de declaración judicial alguna, toda vez que desde su registro en el correspondiente certificado de tradición y libertad, él se convierte en un mandato imperativo de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios.

Por lo cual, si el demandante considera que se le estaba perturbando su posesión sobre el bien inmueble de su propiedad, o se hacía necesario delimitar los linderos entre el bien de su propiedad y las áreas o zonas comunes de la Propiedad Horizontal, debió adecuar sus pretensiones a las de un trámite posesorio o de deslinde y amojonamiento, debiéndose reiterar que lo solicitado no requiere de declaración judicial alguna por encontrarse plasmado en un Reglamento de Propiedad Horizontal que constituye ley para sus copropietarios; no obstante, evidentemente ella no se sirvió proceder de conformidad.

También debe de tenerse en cuenta que el procedimiento verbal sumario previsto en el numeral 1º del artículo 390 del Código General del Proceso no es el idóneo para tramitar lo pretendido, toda vez que *"(...)no todos los asuntos tienen como estadio de actuación procesal el procedimiento verbal sumario: Cuando se trata de cobro de expensas se recurre al proceso ejecutivo; si se trata de impugnación de actos de la asamblea general o de impugnación de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, el procedimiento expresa en la Ley es el abreviado"*¹; razón adicional para que se adecuarán en debida forma las pretensiones de la demanda.

(II) En el punto 4º del auto inadmisorio, se requirió a la parte actora para que se sirviera identificar en debida forma todos los bienes inmuebles que integran la copropiedad, conforme al artículo 83 del Código General del Proceso, conforme a sus linderos actuales, ubicación, nomenclaturas y folios de matrícula inmobiliaria; lo anterior, teniendo en cuenta que el objeto de lo pretendido recaía sobre ello.

No obstante, dentro del término, la parte actora no satisfizo tal carga, y simplemente se limitó a identificar de tal manera el primer piso del bien inmueble que integra la propiedad horizontal.

¹ Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, La Propiedad Horizontal en Colombia, Conforme con la Ley 675 del 2001

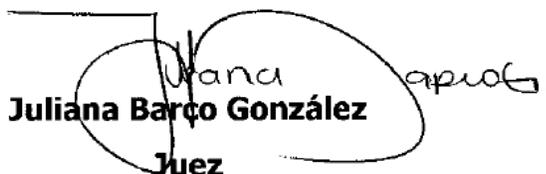
Por lo anterior, el Juzgado considera procedente sin más, dar aplicación a lo reglado en el artículo 90 del Código General del Proceso, el cual dispone el rechazo de la demanda y su archivo definitivo.

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

Resuelve:

- 1. Rechazar** la presente demanda verbal sumaria instaurada por Jimmy Garzón en contra de Gloria Esperanza Parra Osorio y Martha Lucía Parra Osorio.
- 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, 13 de agosto de 2021, en
la fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N° ____,
fijados a las 8:00 a.m.

Secretario

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:

904ed7483e6e44d7b1afc21e735b29c5ca8735696b8789df42df3d1bb4df7eeb

Documento generado en 12/08/2021 02:58:51 p. m.

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