

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco de octubre de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-01132

Asunto: Inadmite demanda

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

1.- Advierte el Despacho que la presente demanda se origina por un conflicto entre los señores **Carlos Humberto Giraldo, Blanca Margarita Alzate y Lucelly de Socorro Zuluaga** como propietarios de los locales comerciales #4 y 3 de la copropiedad Edificio del Palamar P.H., **y la propiedad horizontal** propiamente dicha actuando por conducto de su administradora.

En este orden de ideas, los 3 bienes inmuebles, es decir, tanto los locales comerciales como el bien o predio base deberán ser identificados de conformidad con el artículo 83 del Código General del Proceso, indicándose su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen.

De igual forma, tendrá que presentarse sus certificados de tradición y libertad con una fecha de expedición que no podrá ser superior al término de 30 días.

2.- De conformidad con el numeral 1º del artículo 82 del Código General del Proceso, la demanda deberá dirigirse ante el Juez Civil Municipal de Medellín.

3.- En el acápite de hechos de la demanda se deberá identificar en debida forma la escritura pública mediante la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal.

4.- Advierte el Despacho que, conforme a lo expuesto en el acápite de hechos de la demanda, las controversias que son objeto de resolución son entre la Propiedad Horizontal actuando por conducto de su apoderada y (I) los señores Carlos Humberto Giraldo y Blanca Margarita Alzate como copropietarios del local #4 y (II) la señora Lucelly del Socorro Zuluaga como propietaria del local #3.

En tal sentido, en principio, el Despacho no advierte que exista alguna conexidad objetiva ni causal que justifique la acumulación de las pretensiones en contra de los demandados, toda vez que se aducen incumplimientos heterogéneos en lo que

respecta al reglamento de propiedad horizontal, mientras que el objeto de las pretensiones recae sobre las reformas, modificaciones, alteraciones y demás que ellos han efectuado sobre los bienes de su propiedad en contravención de dicho reglamento.

Corolario, el Despacho estima pertinente que la parte actora, de conformidad con el artículo 88 del Código General del Proceso, explique las razones o causales por las cuales se acumulan las pretensiones en contra de la totalidad de los demandados; ya sea que exista entre sí una relación de dependencia, la cual deberá fundamentarse desde el contexto fáctico y el supuesto jurídico que da lugar a ello, o si deben servirse de unas mismas pruebas, en cuyo caso indicará cuales son y el por qué son tanto útiles como pertinentes para ambas pretensiones.

De lo contrario deberá prescindir de alguno de los demandados, teniendo en cuenta que se hace improcedente la conexidad subjetiva parcial que intenta realizar en el líbello. Y al prescindir de ellos tendrá que modificar los hechos de la demanda en el sentido de no hacer alusión al incumplimiento que se le endilga, y tendrá que adecuar las pretensiones de la demanda suprimiendo las que conciernen a ese demandado en específico.

5.- De conformidad con el artículo 590 del Código General del Proceso, se prescindirá de la solicitud de medidas cautelares por improcedentes, toda vez que la demanda no versa sobre el dominio o algún otro derecho real principal, sino sobre una controversia entre copropietarios y la administradora de una propiedad horizontal por un incumplimiento que esta le atribuye a los primeros.

Teniendo en cuenta lo anterior, de conformidad con el artículo 621 del Código General del Proceso, deberá presentar al Despacho la prueba de que intentó agotar la conciliación previa como requisito de procedibilidad. Se advierte que ella deberá recaer sobre el objeto de las pretensiones de la demanda.

6.- En el acápite de hechos de la demanda los dos locales deberán ser identificados de conformidad con su folio de matrícula inmobiliaria, para efectos de determinar el Despacho las modificaciones que se realizaron sobre cada uno de ellos, y en general, los incumplimientos en los cuales han incurrido concretamente sus propietarios.

Lo anterior, teniendo en cuenta que en algunos numerales de la demanda se hace alusión a ambos de forma general, sin distinguir uno del otro.

7.- Teniendo en cuenta lo manifestado en el hecho 4° de la demanda, se deberá indicar concretamente al Despacho, y de forma específica las modificaciones, reparaciones y cambios que han adelantado los demandados sobre los bienes de su propiedad sin aprobación del Consejo de Administración, en contravención a lo exigido por el artículo 26 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

De igual forma explicará al Despacho a lo que se refiere en el inciso 2° de ese hecho al indicar que se efectuó una división por parte de los propietarios, aclarando si ocurrió sobre ambos bienes inmuebles; si se trató de una división material que se efectuó sin autorización del Consejo de Administración o la Asamblea de Administración; si conforme a ello ahora allí funcionan dos establecimientos de comercio diferente, y demás elementos fácticos que estime sean pertinentes.

8.- En todo caso, se tendrá que aportar al Despacho prueba de que los demandados son tanto propietarios de los establecimientos de comercio a los cuales se hace alusión como que ellos efectivamente se encuentran ubicados en los bienes inmuebles que integran la copropiedad horizontal.

9.- Conforme a lo manifestado en el hecho 5° de la demanda explicará si el incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal era, inclusive, anterior a que los demandados se hicieran propietarios de los bienes inmuebles, o han sido específicamente ellos quienes iniciaron el incumplimiento de tal instrumento.

En caso tal de que el incumplimiento atribuido se remonte a algunos de los propietarios anteriores, se tendrá que especificar entonces cuál fue el incumplimiento en el cual ellos incurrieron y en cual se encuentran incurriendo actualmente los demandados.

10.- Se explicarán los cambios de gran consideración a los cuales se hace alusión en el hecho 6° de la demanda, y teniendo en cuenta en que se continúa haciendo alusión a una "*división*", se le tendrá que explicar concretamente al Despacho la forma en la cual han variado la extensión y linderos de ambos bienes inmuebles por causa de dicha división y por qué se vulneró el reglamento de propiedad horizontal.

11.- Se explicará al Despacho el incumplimiento que se le atribuye a los demandados en el hecho séptimo de la demanda, con relación a los numerales 3° y 4° del reglamento de propiedad horizontal. En tal sentido, se tendrá que explicar entonces que artículo contiene dichos preceptos, y por qué se han incumplido por parte de los demandados.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que se invoca el artículo 59 del Reglamento de Propiedad Horizontal, que hace referencia a que los bienes de dominio particular se les debe dar la destinación específica que se le señala a cada uno de ellos, se explicará de qué forma los demandantes han modificado la destinación específica y económica de los bienes de su propiedad; lo anterior, teniendo en cuenta que si bien se hace alusión a mejoras y construcciones sin autorización del Consejo de Administración, ello no necesariamente implica que se haya modificado la destinación específica de los bienes.

12.- Se explicará al Despacho cuáles han sido los avisos y propagandas que han publicado en los bienes cada uno de los propietarios. En tal sentido, identificará los que fueron publicados en el local N° 3 y cuáles en el N° 4, pero deberá tener en cuenta que el literal que se trae a colación en la demanda indica que es una prohibición para bienes de dominio común y no privado, por lo cual adicionalmente explicará en qué zonas comunes se realizaron dichas publicaciones. Así mismo, aportará las correspondientes pruebas de ello.

13.- Teniendo en cuenta lo manifestado en el hecho 9° de la demanda con relación al local N° 3°, se le tendrá que explicar al Despacho cuáles han sido los actos desplegados por la señora Lucelly del Socorro Zuluaga para perturbar la tranquilidad de los demás propietarios o usuarios. Se advierte que se trata de una descripción fáctica de los actos que ella ha desplegado en dicho sentido.

14.- De acuerdo con lo manifestado en el mismo hecho, pero con relación al local N° 4°, se le tendrá que explicar al Despacho por qué considera que al operar en él un parqueadero público, se estaría utilizado para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o autoridades.

15.- Se adecuará la pretensión 1° de la demanda en el sentido de indicar las obligaciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal que incumplieron cada uno de los copropietarios de los bienes inmuebles.

16.- Se adecuará la pretensión 2° de la demanda en el sentido de que se le deberá indicar al Despacho concretamente cada una de las adecuaciones que se solicita deben realizar los copropietarios de los bienes inmuebles para que ellos se encuentren ajustados nuevamente al contenido del reglamento de propiedad horizontal.

17.- Se prescindirán de las pretensiones 3° y 4° de la demanda, toda vez que el propósito del presente proceso es resolver los conflictos que existan entre

copropietarios de la Propiedad Horizontal, o en este caso entre ellos y su administradora, por lo cual no es dable para el Juzgado proferir ordenes de no hacer en contra de ellos.

18.- Se conferirá nuevo poder para actuar de conformidad con el artículo 74 del Código General del Proceso o 5° del Decreto 806 del 2020, dirigido al Juez Civil Municipal de Medellín, con indicación de quienes son los demandados y los folios de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles de los cuales son propietarios.

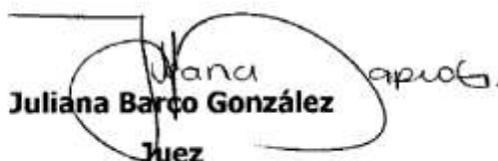
También debe agregarse que al momento de conferir el poder él tendrá que ajustarse a las correcciones a la demanda que se ordenaron realizar en el presente auto inadmisorio.

19.- Conforme a lo previsto en el artículo 6° del Decreto 806 del 2020, se aportará al Despacho prueba de que al momento de presentarse la demanda ella se remitió de forma simultanea a la dirección física o electrónica de los demandados.

De igual manera tendrá que procederse con relación al escrito de subsanación de la presente 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, 26 oct 2021, en la fecha,
se notifica el auto precedente por
ESTADOS N° __, fijados a las 8:00
a.m.*

Secretario

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:

**4126699ce2fbd7e1b8373aa50b2e7899b9f80125b58636766432a587d1f
2f103**

Documento generado en 25/10/2021 10:46:59 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

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