



**MAGISTRADA: PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**

***"Al servicio de la justicia  
y de la paz social"***

**A - 115**

**Procedimiento:** Verbal

**Demandante:** Edificio Danzas Propiedad Horizontal

**Demandados:** Santiago Enrico Maya Gómez

**Radicado Único Nacional:** 05001 31 03 005 2022 00017 02

**Procedencia:** Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín

**Decisión:** Revoca

**Medellín, seis (6) de julio del dos mil veintidós (2022)**

Procede la suscrita Magistrada a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra el auto fechado el 27 de enero de 2022, a través del cual el Juzgado 5º Civil del Circuito de Medellín rechazó la demanda, tras citar el artículo 390-1 del C.G.P. y el art. 18 de la Ley 675 de 2001 y expresar seguidamente que *"(B)asta observar las pretensiones de la demanda para deducir que por la calidad de las partes en el presente litigio y la naturaleza del mismo que a pesar que se convoque a juicio civil por el trámite verbal de mayor cuantía, el legislador dispuso que tal asunto debía dirimirse a través del trámite correspondiente: "el previsto en el capítulo I del título II del Código General del Proceso, es decir, el proceso verbal sumario"*.

### **LA IMPUGNACIÓN**

Contra tal decisión interpuso el señor apoderado de la parte actora los recursos de reposición y, en subsidio apelación, tildando de desacertado lo argumentado por el a-quo, pues lo pretendido en la demanda es, principalmente la restitución y, en subsidio, la reivindicación de inmuebles (zonas comunes) que vienen siendo ocupadas por el demandado, por lo que

se trata de una controversia de naturaleza real de mayor cuantía, no de una que gire en torno a la interpretación o aplicación del reglamento de propiedad horizontal, como claramente lo explicó en el libelo, consignando incluso una "aclaración preliminar" en ese sentido.

Concedido el recurso de apelación, por vía de queja, se entra a resolver, previas las siguientes breves, pero suficientes,

### **CONSIDERACIONES**

El artículo 18 de la Ley 675 de 2001, citado por el señor juez a-quo para rechazar de plano la demanda, como su solo encabezamiento lo deja claro: "***Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado***", se ocupa de enlistar una serie de obligaciones que con respecto a esa clase de bienes tienen los propietarios de cada una de las unidades privadas que hacen parte de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, tales como: usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, absteniéndose de ejecutar actos que afecten la seguridad o solidez del edificio, producir ruidos y otras molestias que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o afecten la salud pública; ejecutar con prontitud las reparaciones que el respectivo bien privado requiera, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del mismo, cuya omisión pueda perjudicar al edificio; al propietario del último piso le está vedado elevar nuevos pisos o construcciones sin autorización de la asamblea y previo cumplimiento de las normas urbanísticas. Y al del piso bajo se le prohíbe adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin autorización de la asamblea y previo cumplimiento de la regulación urbanística.

Lo que se plantea y deprecia en el libelo de demanda nada tiene que ver con el incumplimiento de esa clase de obligaciones por parte del demandado, que serían las controversias sujetas al proceso verbal sumario conforme al numeral 1º del artículo 390 del C.G.P. Lo que en aquella se relaciona es la ocupación o posesión que hace el demandado de espacios que según el libelo son bienes comunes de la copropiedad, por lo que se deprecia su restitución, controversia esta contenciosa que será de competencia del juez municipal o del juez de circuito de acuerdo a su cuantía.

Pero es que, además, es todo un misterio de dónde colige el a-quo que el proceso debe ser remitido a los jueces civiles municipales, en razón de que, si en gracia de discusión, el asunto fuere de los que enlista el artículo 18 de la ley 675 de 2001, que no lo es, tampoco existe norma que atribuya la competencia de estas al juez civil municipal. Téngase en cuenta que el artículo 390 del C.G.P. es una norma de procedimiento, que no de competencia, y que en el artículo 17 de la misma codificación, en su numeral 4º dispone que los jueces civiles municipales conocen en única instancia "*De los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio o conjunto o entre ellos y el administrador, el consejo de administración, o cualquier órgano de dirección o control de la persona jurídica, **en razón de la aplicación o de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal***" (la negrilla no es del texto), lo que se encuentra acorde con la previsión del artículo 58 de la Ley 675 de 2001, norma que tampoco es el fundamento de lo que el juez resolvió, seguramente por la potísima razón de que no se aviene con lo deprecado en la demanda.

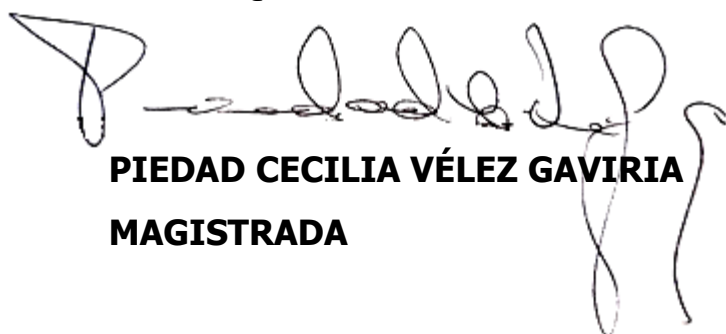
Por lo expuesto la suscrita magistrada

### **RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR** el auto de fecha y procedencia indicadas.

**SEGUNDO:** Regresen las copas digitales al lugar de origen.

**NOTIFÍQUESE**



**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**  
**MAGISTRADA**

**Firmado Por:**

**Piedad Cecilia Velez Gaviria  
Magistrada  
Sala 002 Civil  
Tribunal Superior De 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: b8730ddd24e8e67e0214263642bf41b7ab1943ab9cf169862d076c2d9a5d73a0**

Documento generado en 06/07/2022 04:07:34 PM

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