

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco (25) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Proceso:	VERBAL SUMARIO
Radicado:	05001-40-03-016-2019-00188-00
Demandante:	EDIFICIO TIBANÁ PH
Demandado:	ROSALBA CIRO DE ARISTIZABAL
Interlocutorio	N°1179
Asunto:	Sanea proceso en cuanto a trámite procesal

Estando el presente proceso a portas de resolver la Litis mediante sentencia, es pertinente acudir a la facultad saneadora establecida por el legislador en sus artículos 42 N°5 y 132 del Código General del proceso, para lo cual es menester traer las siguientes:

CONSIDERACIONES

Según el artículo 42 °N5 del CGP es deber del juez *“Adoptar las medidas autorizadas en este código para sanear los vicios de procedimiento”* y según el artículo 132 de la misma obra *“Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso...”*

De allí que es deber del juez ejercer durante todo el curso procesal una función saneadora a fin de precaver una eventualidad nulidad, o irregularidades que afecten la legalidad del proceso.

Si bien es sabido que la legislación procesal actual no reprodujo la causal de nulidad consagrada en el numeral 4 del artículo 140 del Código de Procedimiento Civil, consistente en dársele al proceso un trámite inadecuado, ello no significa que se dé vía libre para tramitar los procesos por la senda procesal no destinada por el legislador para ello, pues atendiendo el principio de legalidad de que debe regir el curso procesal, debe respetarse el trámite ideado por el legislador para cada clase de

proceso. Ahora, si ello no ocurre, tal situación pese a no generar una nulidad procesal, sí exige que el juez deba adoptar las medidas de saneamiento necesarias para corregir tal irregularidad de advertirse a tiempo, y darle al proceso la senda procesal que le pertenece, aunque lo actuado conservará plena validez.

Así entonces en el presente proceso de la literalidad de los fundamentos fácticos de la demanda es claro que la controversia que reúne a las partes gira en una discusión en torno a la violación al reglamento de propiedad horizontal por la parte demandada y de la Ley 675 de 2001, y en ese entendido fue que la parte demandada ha ofrecido su respuesta y oposición a las pretensiones de la demanda, pues se aduce que la accionada infringió los artículos 18 numeral 3¹, el artículo 20², así como los artículos 21 y 23 de la Ley 675 de 2001.

Igualmente se alega la conculcación del reglamento de propiedad horizontal y con fundamento en tal trasgresión, es que se pretende ser indemnizada la propiedad horizontal demandante por los perjuicios sufridos.

Ahora, es claro el artículo 390 del CGP al señalar “*Se tramitarán por el procedimiento verbal sumario los asuntos contenciosos de mínima cuantía, **y los siguientes asuntos en consideración a su naturaleza:***”

1. 1. <Numeral corregido por el artículo 7 del Decreto 1736 de 2012. El nuevo texto es el siguiente:> **Controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.**”

Y el artículo 18 de la Ley 675 en su numeral 3 reza: “3. *El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción,*

¹ “3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.”

² “**ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal...”

tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes”

Igualmente, el artículo 58 de la misma ley señala “Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1o. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.”

De lo anterior, emerge sin hesitación alguna que las controversias que se originen entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica en relación con el desconocimiento con las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios y la violación al reglamento de propiedad horizontal, deben surtirse por el proceso verbal sumario independiente de su cuantía.

Para el caso, es evidente que el soporte fáctico y fundamento de las pretensiones es la violación tanto del artículo 18 de La Ley 675 de 2001 como del reglamento de propiedad horizontal por la hoy demandada, quien se aduce, cambio la destinación de un bien de uso común sin

efectuar la correspondiente desinfectación, y con ello se ha causado un perjuicio a la parte actora que pretende ser indemnizada, controversia que por lo antes visto debe dirimirse mediante el proceso verbal sumario, y no el verbal de menor cuantía como hasta el momento ha cursado.

Es preciso aclarar que por ser un proceso con pretensiones indemnizatorias que superan la mínima cuantía, no lo excluye del proceso verbal sumario aludido, pues el debate presentado se rige es por la naturaleza del asunto, al conllevar un conflicto originado sobre la propiedad horizontal y por el incumplimiento de las obligaciones de los propietarios, como ocurrió en este caso, según se alega, por lo que la vía procesal para encausar el problema planteado en el sub iudice, es mediante el proceso verbal sumario, en tanto no discriminó ni excluyó el legislador de tales conflictos aquellos que tuvieren pretensiones indemnizatorias, sino que en términos generales habla de controversias sobre propiedad horizontal de que tratan los artículos 18 y 58 de la Ley 675 de 2001.

Irregularidad que debe ser corregida en esta instancia procesal, aclarando que el presente proceso es un verbal sumario y no verbal.

Finalmente, dado que la ejecutoria de ese auto, sobre pasa la fecha asignada para la audiencia del artículo 392 ibíd (instrucción y juzgamiento, ya que la inicial ya fue agotada), la misma debe ser reasignada **para el 4 de diciembre de 2020 a las 9.00 a.m. mediante Microsoft Teams**

Por lo anterior, el Juzgado 16 Civil Municipal de Oralidad de Medellín,

RESUELVE:

PRIMERO: Atendiendo la facultad saneadora propia del juez, se adecúa el presente proceso, al procedimiento verbal sumario.

SEGUNDO: Conforme las consideraciones expuestas, se reasigna la fecha para la diligencia del artículo 392 ibíd (instrucción y juzgamiento, ya que la inicial ya fue agotada), para **el 4 de diciembre de 2020 a las 9.00 a.m.** mediante Microsoft Teams.

NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente

MARLENY ANDREA RESTREPO SÁNCHEZ

JUEZ

JUZGADO 16 CIVILMUNICIPAL

Se notifica el presente auto por
ESTADOS # 146
HOY 26 DE NOVIEMBRE DE 2020 8:00 A.M.

DIANA CAROLINA PELAEZ GUTIÉRREZ

SECRETARIA

Firmado Por:

MARLENY ANDREA RESTREPO SANCHEZ

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 016 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD 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:

b5485269e73d53bbd4c8f8c696553768ee1eefdba9876021ef8b2583e303b5e8

Documento generado en 25/11/2020 10:05:57 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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