

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Distrito Judicial de Medellín - Antioquia



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

RADICADO	05001 31 03 018 2022 – 00437 00
PROCESO	Verbal RC
DEMANDANTE	Conjunto Residencial Malawi Propiedad Horizontal Torre 1 Etapa 1
DEMANDADO	Construcciones Técnicas SAS y Acción Fiduciaria SA – Patrimonio autónomo Fideicomiso Lote Castropol-
ASUNTO	Inadmite demanda

Medellín, doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Realizando un control de admisibilidad de la demanda, en los términos de los artículos 82 y 90 del C. G. del Proceso, se advierte una deficiencia estructural en la misma, por cuya razón, será inadmitida, para que las falencias denunciadas sean corregidas en el intervalo de cinco (5) días, so pena de que el incumplimiento de la carga procesal genere su rechazo. Los motivos de inadmisión son:

1°. Atendiendo al principio de relatividad de los contratos, deberá indicar cual es la fuente de la responsabilidad que invoca y porque razón se ubica en el tema de carácter contractual, si la administración de la copropiedad no hizo parte en los contratos de compraventa.

2°. Atendiendo a lo establecido en el numeral 5 del Art. 82 del C.G.P, el libelo genitor deberá expresar “*Los hechos que sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados*”, en ese orden la parte actora:

i) La parte actora deberá concretar los hechos demanda para describir aquellos aspectos fácticos relevantes en la estructura de la pretensión, en aras de que los mismos sean precisos: Así, se abstendrá de citar definiciones contractuales que resultan innecesarias para relacionar los fundamentos facticos de las pretensiones y la transcripción de información que se encuentra en los anexos de la demanda. También, deberá realizar una adecuada numeración de los hechos ya que, del denominado hecho décimo cuarto, salta al numeral noveno, lo cual dificulta el pronunciamiento de los demandantes.

La importancia de una adecuada relación de sucesos o eventos bajo un criterio lógico que facilite la referencia a cada uno de los hechos que fundamentan sus pretensiones, resulta imprescindible para que los pasivos puedan aludir a los mismos de manera individual en la contestación de la demanda, garantizando con ello el debido proceso.

Al punto, en la doctrina especializada sobre el Código General del Proceso, encontramos: “*La narración de los hechos debe ser objetiva y*

contraerse a la situación que, a criterio del demandante, constituye el supuesto de hecho de las normas jurídicas sustanciales cuya aplicación persigue. Es pernicioso e inútil incluir, en el relato de los hechos, interpretaciones jurídicas o apreciaciones subjetivas de la situación fáctica.”¹

ii) Al señalar los hechos de la demanda manifiesta que el fideicomiso Lote Castropol se encontraba integrado por Pórticos SA en liquidación, Acción Fiduciaria SA y otros, de forma general, sin establecer la totalidad de las personas naturales y jurídicas que integraban el mismo. Por lo cual deberá aclarar estos hechos e indicar por qué no dirige la demanda contra todos ellos y en contra del Fideicomiso de recursos Malawi.

iii) Deberá precisar el hecho décimo tercero y décimo cuarto (fl. 21 y 22 archivo 003 Exp. Digital), indicando cuales son los servicios de EPM que no se encuentran habilitados en el proyecto y las obras que, al momento de firmar la escritura pública los beneficiarios de área y de recibir como administrador, no habían sido efectivamente entregadas conforme a lo aprobado por la Secretaría de Planeación de Medellín. Indicando además, quienes son las personas afectadas y si este problema comprende las dos etapas del proyecto Malawi.

De igual forma, se le solicita precisar las falencias atribuidas al proyecto, las garantías que no se han prestado y los requisitos legales que no se suplieron de forma previa a la firma de la escritura de los beneficiarios de área y de recibir la copropiedad como administrador; aclarando si, a la fecha de presentación de la demandada, las denominadas falencias de la entrega continúan. De igual forma, no es claro si en el momento Aprovar SAS tiene la administración de la copropiedad, no existe o no se aporta con la demanda, acta de entrega a estos por parte de la constructora.

iv) Resulta importante que se determine claramente en los hechos de la demanda, cuáles son los perjuicios que se imputan como irrogados a la COPROPIEDAD, debiéndose distinguir entre las especies relativas al daño emergente futuro y el lucro cesante, en pro de su adecuada designación.

v) En los hechos de la demanda, deberá indicarse cuál es la fuente de las obligaciones de hacer que denuncia como incumplidas, en pro de las cuales reclama que se imponga condena para que los demandados las realicen.

3°. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4° del artículo 82 del CGP se debe señalar en la demanda lo que se pretende con precisión y claridad, por lo cual:

i) Deberá aclarar si demanda a el fideicomiso de administración Lote Castropol y/o al fideicomiso mercantil Recursos Malawi, ya que tanto en hechos como en las pretensiones los relaciona, pero en el encabezado de la demanda solo hace mención al primero. También, deberá aclarar por que indica que es el administrador de la Etapa 1 Torre 1 (Conjunto Residencial Malawi Propiedad Horizontal Torre 1 Etapa1), pero en sus pretensiones relaciona incumplimiento presente en la Torre 2 que, al parecer aun no administra.

¹ ROJAS GOMEZ, Miguel Enrique. Lecciones de Derecho Procesal, Tomo II Procedimiento Civil, Editorial Esaju, quinta Edición, Bogotá: 2013, pág. 191.

ii) Deberá indicar en los hechos el fundamento de la pretensión “consecuencial primera”, respecto de que sea atribuible a la fiduciaria los tramites de permisos de planeación, señalización de seguridad, tramite de red de incendios y legalización de red de energía.

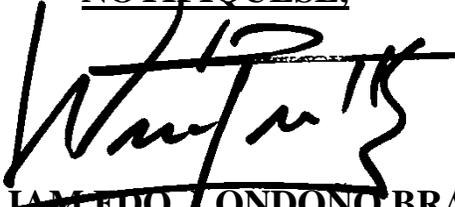
iii) Deberá establecer a cuál de los demandados corresponde la obligación señalada como incumplida en la pretensión “principal segunda”, respecto de la “forma” y “debida” entrega de los bienes comunes esenciales y no esenciales de la copropiedad; esto, porque solo hacen mención a falencias de construcción y obras por ejecutar que, conforme a los hechos, no competen a Acción Fiduciaria.

iv) Deberá aclarar la pretensión “tercera consecuencial”, según la cual busca el reconocimiento de “lucro cesante” por la suma de \$1.273.186.994 M/L, la cual corresponde al estimativo de las reparaciones que deben aplicarse en la propiedad horizontal y, no a un provecho o ganancia que dejó de percibir el demandante.

4°. Deberá adecuar el juramento estimatorio a lo establecido en el art. 206 del C. G. del P, es decir, “discriminando cada uno de sus conceptos” respecto de la totalidad de los perjuicios pretendidos.

Finalmente, se requiere a la parte demandante para que presente un nuevo escrito de la demanda en el cual se aprecien integradas todas y cada una de las exigencias realizadas, para efectos de claridad frente a la futura contraparte.

NOTIFÍQUESE.


WILLIAM FDO. LONDONO BRAND

JUEZ

[Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho]

4*

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. 185 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy 13 de DICIEMBRE de 2022, a las 8 A.M.



DANIELA ARIAS ZAPATA
SECRETARÍA

Firmado Por:

William Fernando Londoño Brand

**Juez Circuito
Juzgado De Circuito
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: **58bd697ca27810576550dce2b03ccb10497ccbc0906f7053e986ca208694b43a**

Documento generado en 09/12/2022 02:15:56 PM

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