JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, veinte de octubre de dos mil veintiuno

Radicado 05001 31 03 019 2021 00381 00

Una vez revisada la demanda verbal de la referencia, de acuerdo con el contenido del artículo 90 del C.G.P., se advierte que esta resulta susceptible de ser inadmitida, habida consideración a la necesidad de que se subsanen los siguientes aspectos dentro del término de **cinco (5) días, so pena de rechazo:**

1. El hecho 1 es indeterminado. Debe precisarse bajo circunstancias de tiempo, modo y lugar la ejecución en el tiempo de las labores de *“construcción, gerencia, promoción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado “EDIFICIO URANLA P.H.”* por parte de la sociedad demandada. Ello debe compaginarse con una perfecta individualización de lo pretendido¹.
2. El hecho 2 es abstracto a indeterminado. Debe precisarse fácticamente a qué se alude con *“...serios defectos que son notoriamente visibles...”*. Asimismo, debe delimitarse con nitidez en qué parte concretamente de la construcción edificada se presentan los presuntos defectos, en tanto que ello no resulta comprensible. Es necesario que afirmaciones como *“...existen numerosas inconformidades que deben corregirse previamente...”* sean delimitadas fácticamente, de manera que se cumpla con una perfecta individualización de lo pretendido².
3. El hecho 3 es indeterminado y genérico. Es necesario que se delimite temporal y fácticamente a qué estudios y hallazgos se alude, así como la fecha específica de su ejecución y concreción. Aunado a esto, debe determinarse lo referente a los *“hallazgos encontrados”* y precisarse claramente la afirmación concerniente a que *“...se han hecho múltiples reclamaciones al constructor DEMANDADO, sin lograr respuesta de su parte...”*.
4. El hecho 4 es confuso por cuenta de su indeterminación. Es forzoso que la parte actora aclare a qué inconformidades alude frente a la entrega de bienes comunes; asimismo, es necesario que lo narrado sea expuesto a partir de fechas concretas y con precisión de las circunstancias fácticas que rodearon los acontecimientos.
5. El hecho 5 es indeterminado; es preciso que se dilucide fácticamente el contenido de la petición presentada, y su correspondencia de cara a lo pretendido.
6. El hecho 6 es abstracto e impreciso. Es necesario que se delimite claramente a qué correcciones, cambios y arreglos se alude. Asimismo, debe presentarse con nitidez el escenario obligacional que antecede a los hechos, como para predicar una responsabilidad civil viable entre los sujetos procesales.
7. El hecho 7 es indeterminado. Como quiera que no se cuenta con un respaldo fáctico que permita compaginar el presunto incumplimiento con la ocurrencia de una relación sustancial antecedente, no resulta comprensible el incumplimiento atribuido.

Por ello, es necesario que la parte actora ilustre con claridad las obligaciones contraídas por las partes, especificando con determinación lo concerniente a plazos y condiciones, como para evaluar los hechos atribuidos a la demandada. En correspondencia con lo expuesto, es necesario que la afirmación *“...la no recepción de las zonas comunes obedece, como será objeto de la presente demanda, a la mala gestión por parte del constructor frente al proceso constructivo y a la falta de diligencia en atender los requerimientos que se le han presentado...”* sea delimitada y particularizada a lo largo de la demanda bajo el relato coherente de un escenario sustancial nítido des-

¹ Beatriz Quintero de Prieto y Eugenio Prieto, Teoría general del proceso, Bogotá, Temis, 2000, pp337-338.

² Beatriz Quintero de Prieto y Eugenio Prieto, Teoría general del proceso, Bogotá, Temis, 2000, pp337-338.

de el cual pueda subsumirse el reproche jurídico que se endilga a la parte demandada. En suma, es imprescindible que se cumpla con una perfecta individualización de lo pretendido³.

8. El hecho 8 es abstracto y confuso. Debe individualizarse con claridad la presunta deficiencia en la entrega de bienes comunes, así como lo concerniente a las reparaciones pendientes; estableciendo claramente las deficiencias presentadas en cada zona y qué ha sido efectivamente entregado.
9. El hecho 9 es indeterminado; Debe especificarse la fuente de la responsabilidad y la connotación de la misma. Adicionalmente, debe aclararse, aludiendo con especificación de las zonas comunes, qué zonas no han sido entregadas y cuáles otras no han sido “reparadas”. Asimismo, se individualizará con la técnica sustancial correspondiente, la naturaleza del incumplimiento atribuido a la demandada. Incluso se alude de forma indeterminada a la violaciónn de unos derechos sin claridad al respecto.
10. El hecho 10 debe presentarse con técnica y rigor, de manera que resulte determinado y claro (Cfr. Números 4-5 Artículo 82 CGP). Se le indica a la parte actora que debe presentar la *causa petendi* con determinación y claridad, absteniéndose de realizar citaciones excesivas que no permitan dilucidar con determinación los fundamentos fácticos de lo reclamado y esto debe exponerse con la relevancia del caso. Deberá exponerse los hechos con trascendencia jurídica, de manera sucinta, clara y determinada y no presentar como un hecho lo que constituye un elemento probatorio. No debe confundirse la presentación de un hecho con la prueba del mismo, por lo que es necesaria la adecuación. Igualmente, es necesario que se efectúe, desde la técnica sustancial, la tipología del daño que pretende reclamar con su debido respaldo fáctico.

En línea con lo expuesto, es necesario que este hecho delimite fácticamente el sustrato normativo o contractual que da lugar a que sobre la totalidad de los rubros calculados se adicionen porcentajes por concepto de “administración”; “imprevistos” y “utilidad”. En este punto es necesario nuevamente relieves la necesidad de que el acápite fáctico ilustre con la técnica sustancial correspondiente el venero jurídico-obligacional que vincula a los sujetos procesales, por cuanto ello no resulta claro desde la presentación de la demanda. Al no contarse con un relato claro, técnico y pormenorizado del vínculo sustancial presentado entre las partes no es posible comprender los incumplimientos atribuidos en la demanda desde el libelo introductorio. Ello, se insiste, debe ser subsanado en correspondencia con la perfecta individualización de lo pretendido⁴.

11. El hecho 11 es abstracto e indeterminado; de la correlación de hechos no se extrae con nitidez los presuntos “...*varios y muy graves...incumplimientos...en la construcción de la copropiedad...*”. Además, se exponen opiniones como hechos, lo cual no cumple la técnica procesal correspondiente.
12. El hecho 12 es indeterminado y confuso; lo expuesto debe complementarse con una exposición nítida y clara del vínculo contractual que da lugar a que sobre la parte demandada se esté atribuyendo una responsabilidad de corte contractual. En todo caso, debe señalar con nitidez las supuestas trasgresiones a las normas que señala, con indicación puntual de esto.
13. El hecho 14 se presenta de forma confusa y abstracta. No se comprende con nitidez lo relatado en este apartado fáctico. Debe realizarse la aclaración corres-

³ Cfr. Ídem

⁴ Cfr. Ídem

- pondiente y las debidas especificaciones, dado que se presenta de forma general y ambigua.
14. La pretensión primera carece de fundamento fáctico, y su formulación no individualiza el tipo de responsabilidad.
 15. La pretensión segunda consecencial no cuenta con un respaldo fáctico claro. Menos aún se corresponde con una debida técnica sustancial de cara a la conceptualización del *daño contractual*. La parte actora debe reformular el contenido de esta pretensión discriminando con claridad la naturaleza del daño irrogado; así como su correspondiente respaldo obligacional. Al paso que debe precisarse tanto desde lo fáctico como desde lo pretendido, la tipología de incumplimiento que se intenta estructurar, como para deducir de ello su correlativa satisfacción.
 16. La pretensión cuarta carece de una fundamentación en la causa petendi; al paso que no cuenta con un respaldo sustancial y técnico idóneo. Los conceptos pecuniarios reclamados deben ser intitulados bajo las categorías sustanciales correspondientes, y ello debe además reflejarse desde la exposición de la *causa petendi*. No se cumple con la perfecta individualización de lo pretendido⁵.
 17. La pretensión quinta carece de una fundamentación clara; al paso que no cuenta con un respaldo sustancial y técnico idóneo. No se cuenta con un respaldo de hechos que permita inferir que los materiales, ensayos y resultados reclamados resultan prestaciones incumplidas y que deben satisfacerse *in natura*. Además, no se expone el sustrato de dicha pretensión desde el ordenamiento jurídico y por lo tanto es imprecisa al no cumplir con la perfecta individualización de lo pretendido, y por ello la parte actora debe realizar las adecuaciones⁶.
 18. El juramento estimatorio presentado debe reestructurarse desde lo fáctico y lo pretendido, en tanto que no cumple con los requisitos previstos en el artículo 206 del CGP. Para este punto se servirá presentar las operaciones aritméticas que dan lugar al estimativo pecuniario presentado. Aunado a esto, la estimación económica del daño debe discriminarse con técnica aludiendo a los conceptos indemnizatorios correspondientes desde las normas sustanciales. La exposición fáctica debe guardar correspondencia con lo presentado en este acápite probatorio; sin que resulte admisible erigir reclamos pecuniarios bajo situaciones inconcretas. Lo pretendido debe ser preciso y determinado y debe fundamentarse con concreción en la *causa petendi*.
 19. La medida cautelar 1 es improcedente, y por tanto la misma debe reajustarse a las pautas normativas del artículo 590 del CGP.
 20. Deberá aportarse un certificado de existencia y representación legal actualizado de la propiedad horizontal demandante.
 21. Deberá aportarse un certificado de existencia y representación legal actualizado de la sociedad demandada.
 22. Los anexos adosados como “*informes*” de interventoría deberán relacionarse desde el acápite probatorio, en tanto que se pretenden aducir al proceso como el sustento de las presuntas falencias presentadas sobre la construcción. Por tanto, la parte actora deberá relacionar estos bajo la denominación técnica procesal correspondiente en el acápite probatorio. Siendo necesario hacer ver que, en el evento de adosarse como dictámenes periciales, estos deben cumplir los requisitos previstos en el artículo 226 del CGP.
 23. En aras de conservar la unidad de la demanda y para efectos de claridad, deberá aportarse un nuevo escrito de la demanda en donde se resalte el cumplimiento de los aspectos anotados.

NOTIFÍQUESE

⁵ Cfr. Ídem

⁶ Cfr. Ídem

ÁLVARO ORDOÑEZ GUZMÁN
JUEZ
6

Firmado Por:

Alvaro Eduardo Ordoñez Guzman
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 019
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:

6b06db8e9d235ae368919dfc225a1cd9a155ee3b532a37adc4bf16575f758bfb

Documento generado en 20/10/2021 11:07:14 AM

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