

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, treinta de noviembre de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal – Reconvención (pertenencia)
Demandante	María Camila Cadavid
Demandado	Medellín Rentals LLC
Radicado	05001 40 03 028 2020 00455 00
Providencia	Niega objeción al juramento estimatorio

Mediante correo electrónico del 29 de octubre de 2021 (Doc. 07), la parte demandada presenta:
i) contestación a la demanda con excepciones de mérito, objeción al juramento estimatorio y juramento estimatorio.

El 10 de noviembre de 2021 (Doc. 08), la parte accionante allega réplica frente a las excepciones de mérito y objeción al juramento estimatorio.

Pasará el Juzgado a pronunciarse al respecto:

- **Juramento estimatorio en la demanda**

En esta demanda de PERTENENCIA se presentó como pretensión subsidiaria que se ordenara a MEDELLÍN RENTALS LLC la restitución de dineros por concepto de mejoras y expensas (cuotas de administración, predial, servicios públicos, proceso ejecutivo) y para ello se realizó el respectivo juramento estimatorio.

Luego, atendiendo el requisito tercero del auto inadmisorio, la parte accionante procedió a eliminar dicha pretensión subsidiaria, dejando tales mejoras y expensas como elementos probatorios para demostrar la posesión de la demandante.

Ahora de forma errática y llamando a confusión, la demandante MARÍA CAMILA CADAVID parece continuar insistiendo en el pago de cuotas de administración, conservando el juramento estimatorio en el nuevo libelo demandatorio.

No obstante, como ya se dijo, la pretensión referente a dicho reconocimiento económico fue eliminada. Por lo tanto, no se le impartirá trámite a la objeción presentada por la parte accionada a dicho juramento estimatorio.

- **Juramento estimatorio en la contestación de la demanda**

MEDELLÍN RENTALS LLC al contestar la demanda presenta juramento estimatorio por los frutos dejados de percibir “*como consecuencia de la posesión de mala fe por parte de la señora MARIA CAMILA CADAVID*” estimándolos en \$58.500.000

No obstante, la petición de mejoras ya la había presentado MEDELLÍN RENTALS LLC en la demanda principal REIVINDICATORIA – en exactamente los mismos términos - e igualmente se resolvió sobre la objeción al juramento estimatorio.

Por lo tanto, se atenderán las partes a lo decidido en auto del 13 de agosto de 2021 (Doc. 20 - demanda reivindicatoria).

- **Excepciones de mérito**

Se observa que la contestación a la demanda fue enviada vía correo electrónico **con copia** al apoderado judicial de la parte demandante el 29 de octubre de 2021. Luego, el 10 de noviembre de 2021 la parte accionada presenta replica a las excepciones de mérito.

Así, se constata la aplicación del párrafo único del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, teniéndose por presentada tanto la contestación a la demanda como la réplica a las excepciones en forma oportuna.

NOTIFÍQUESE,

15.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego

Juez

Juzgado Municipal

Civil 028 Oral

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: **8f8241cb6aa37b2817ff1d1b4be7762cc092c12cbd85d68dfce71728277b2fad**

Documento generado en 30/11/2021 07:03:16 AM

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

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, treinta de noviembre de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal – Reivindicatorio
Demandante	Medellín Rentals LLC
Demandado	María Camila Cadavid
Radicado	05001 40 03 028 2020 00455 00
Providencia	Rechaza excepciones previas

Procede el Despacho a pronunciarse sobre las EXCEPCIONES PREVIAS presentada por el apoderado judicial de MARÍA CAMILA CADAVID. Invoca la parte accionada las siguientes excepciones previas:

- **Incapacidad o Indebida Representación de la Demandante**

Señala que la entidad propietaria del inmueble es la sociedad MEDELLÍN RENTALS LLC. Que la señora ALAIDE MANGONE solo tiene la administración del patrimonio del señor JOSEPH MANGONE, del cual no hace parte el inmueble objeto del proceso porque, como ya se dijo, su propietaria es la sociedad MEDELLÍN RENTALS LLC. Que la demandante no es la representante legal de dicha sociedad ni la administradora de su patrimonio.

En ese sentido considera que la señora ALAIDE MANGONE no está legitimada en la causa por activa para reclamar en nombre y representación de la sociedad MEDELLÍN RENTALS LLC.

- **Ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales**

Aduce que el poder otorgado por ALAIDE MANGONE fue alterado para la presentación de la demanda, ya que para dar cumplimiento al Decreto 806 se llenó a lapicero “presuntamente” por el apoderado demandante: “*acepto poder, que incluye el correo electrónico: (...)*”

Es la señora ALAIDE MANGONE quien presente el poder debidamente agregando la dirección electrónica del togado.

- **No haberse presentado la prueba de la calidad de administradora de la demandante**

El certificado de administración de patrimonio del señor JOSEPH MANGONE anexo a la demanda es de fecha 1 de junio de 2017, donde al año 2020 – momento de presentación de la demanda - y en el presente 2021 no se tiene prueba de que este certificado siga vigente.

Igualmente, no se tiene conocimiento de la terminación del proceso de sucesión y de qué forma fue adjudicado el patrimonio de JOSEPH MANGONE.

Ahora bien, dichas manifestaciones ya habían sido planteadas en el recurso de reposición interpuesto contra el auto admisorio de la demanda y resueltas desfavorablemente mediante auto del 29 de junio de 2021.

Un simple cotejo de ambos escritos permite colegir sin dificultad que los argumentos son iguales. El apoderado utilizó dos mecanismos para refutar lo mismo: el recurso de reposición y las excepciones previas. En todo caso, frente al recurso de reposición se garantizó el derecho de defensa de la contraparte.

Ahora, no es viable reabrir una discusión que ya fue zanjada, ya que ello atentaría contra principios procesales como la seguridad jurídica (la certeza de que se van a adoptar decisiones de forma estable, consistente y uniforme), economía procesal y lealtad.

Sería el caso señalar simplemente frente a la tercera excepción previa, que la demandante sí aportó la prueba de la calidad en la que afirma actuar – administrador del patrimonio del señor JOSEPH MANGONE -, y así lo reconoce la misma parte demandada. Incluso la demanda fue admitida de la siguiente manera: “*ALAIDE MANGONE como administradora del patrimonio del señor JOSEPH J. MANGONE (fallecido) quien a su vez fungía como representante legal de MEDELLÍN RENTALS LLC*”

Esa es la calidad en que la demandante aduce actuar y la prueba sí está. Otro tópico diferente y que parece confundir el apoderado demandante es el de la legitimación en la causa por activa. Es decir, si esa prueba le alcanza, la faculta o habilita para reclamar en reivindicación en nombre de la sociedad MEDELLÍN RENTALS LLC es un asunto que se decidirá en sentencia.

Así la discusión sobre el alcance de dicho documento no se acompasa con el supuesto de hecho de la excepción previa invocada que es no haberse allegado la prueba de la calidad en la que actúe el demandante.

Así, no se observa cómo mediante dicha excepción previa se busque “*mejorar el procedimiento*”¹, que verse sobre la validez de la actuación o para evitar nulidades procesales.

Sin más consideraciones, el Juzgado

RESUELVE

RECHAZAR las excepciones previas propuestas por la demandada MARÍA CAMILA CADAVID, a través de su apoderado judicial, por las razones antes expuestas.

NOTIFÍQUESE,

15.

¹ Hernán Fabio López Blanco, Código General del Proceso Parte General, Segunda Edición, Dupré Editores, 2019

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego

Juez

Juzgado Municipal

Civil 028 Oral

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: **2e7ed076eb1d4edd6bf66b069118e9e4f5f09dc2f8a0349f392a546612d90f8b**

Documento generado en 30/11/2021 07:03:16 AM

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

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, treinta de noviembre de dos mil veintiuno

Proceso	Verbal – Reivindicatorio
Demandante	Medellín Rentals LLC
Demandado	María Camila Cadavid
Radicado	05001 40 03 028 2020 00455 00
Providencia	Repone auto

Mediante auto del 8 de octubre de 2021 se requirió al apoderado judicial de la demandada MARÍA CAMILA CADAVID para que adecuara el aviso instalado en cuanto a la dimensión y tamaño de las letras, según los requisitos que establece el artículo 375-7 del C.G.P.

Dentro del término legal, el apoderado presenta recurso de reposición en contra de la comentada providencia argumentando que de la lectura de dicha norma procesal se puede evidenciar que el legislador hizo un tratamiento general para los bienes inmuebles no sometidos a propiedad horizontal frente a los cuales requirió una valla con las medidas y dimensiones allí especificadas, y hace una especial distinción y tratamiento para los bienes sometidos a dicho régimen. Para los inmuebles de esta especial condición se debe instalar un aviso el cual no puede tener las mismas dimensiones de una valla, en primer lugar, porque la norma hace una distinción entre valla y aviso, y no tendría sentido hacer un aviso que ocupe las mismas dimensiones de la valla. En segundo lugar, porque al tratarse de propiedad horizontal existe un lugar específico para colocar avisos de información a los residentes y ocupantes de la unidad, por lo que un aviso de dimensión de más de un metro ocuparía toda la cartelera de la propiedad horizontal.

En cuanto a la ubicación del aviso explica que se elaboraron dos avisos, uno a la entrada principal y otro para el ingreso a la torre 3 donde está ubicado el apartamento, sin embargo, respecto del aviso que va a la entrada del edificio reconoce que efectivamente se puede ubicar de una forma que esté más cercana a la portería, por lo que se reubicará y se anexa el respectivo soporte fotográfico.

En consecuencia, solicita que se reponga el auto en el sentido de no requerir la adecuación del aviso en el tamaño y dimensiones de la valla.

Así, en consideración a que la tramitación prevista en el artículo 318 del C.G.P. está superada, procede ahora la decisión correspondiente, lo que se hará con apoyo en las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Indica el artículo 375-7 del C.G.P.

“El demandante procederá al emplazamiento en los términos previstos en este código y deberá instalar una valla de dimensión no inferior a un metro cuadrado, en lugar visible del predio objeto del proceso, junto a la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite. (...)

Tales datos deberán estar escritos en letra de tamaño no inferior a siete (7) centímetros de alto por cinco (5) centímetros de ancho.

Cuando se trate de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble.”

Le asiste la razón al apoderado recurrente en cuanto a que la norma diferencia entre VALLA y AVISO. Claramente señala la norma que tratándose inmuebles sometidos a propiedad horizontal a cambio de la valla se fijará un aviso.

La pregunta es ¿qué dimensiones debe tener ese aviso? La norma no lo señala. De hecho, puede interpretarse que su tamaño debe ser el mismo que la valla – como asumió el Despacho en el auto recurrido – y que la diferencia radica en la forma en que es instalado.

Es que, si para la valla el legislador estableció una dimensión de un metro cuadrado, seguramente lo hizo atendiendo a criterios de publicidad, visibilidad, que pueda ser leída por más personas desde una mayor distancia, y no hay razón para pensar que, tratándose de un edificio o conjunto de casas, dicha publicidad deba ser menor instalándose un pequeño aviso.

En todo caso la norma presenta un vacío. Como explica el doctrinante Hernán Fabio López Blanco:

*“Adiciona la norma que “Cuando se trata de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, a cambio de la valla se fijará un aviso en lugar visible de la entrada al inmueble”, redacción ambigua que requiere de ser precisada (...) y debe ser un aviso, no una valla, que contenga los datos referidos en una **dimensión racionalmente grande que permita su lectura**, pero no necesariamente de un metro cuadrado”* ¹ (Resaltado nuestro).

Igualmente, se pueden encontrar posturas como la siguiente:

*“Luego de leer la norma transcrita se puede afirmar que, en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, **no es necesario instalar una gran valla sino un mero aviso**, siempre y cuando el mismo se ubique en un lugar visible del edificio o conjunto; el lugar escogido para fijar el aviso puede ser la cartelera de la copropiedad, a la cual tengan acceso todos los residentes y visitantes. Será necesario aclarar que el aviso en la propiedad horizontal debe contener la misma información que la valla, tal como lo establece la norma.”* ² (Resaltado nuestro).

Ello concuerda con los argumentos presentados por el recurrente. No obstante, un “mero aviso” puede tener el tamaño de una hoja de cuaderno o incluso menor. Por lo que es un tópico ambiguo y bastante subjetivo. Se torna difícil llegar a una conclusión en cuanto a cuál sería el tamaño “*racionalmente grande que permita su lectura*”.

¹ Código General del Proceso Parte Especial, Segunda Edición, Dupré Editores, 2018

² <https://contodapropiedad.com/comofijarelavisodeemplazamiento/>

Ahora, que el aviso no ocupe toda la cartelera del edificio o que no afecte la fachada de la copropiedad (por asuntos de estética) no son motivos para determinar el tamaño del aviso. Hay intereses legales más relevantes implicados, en atención a los efectos erga omnes de la sentencia.

Para el Juzgado los avisos instalados en el presente caso **NO tienen un tamaño adecuado**. No hay una proporcionalidad entre el tamaño del aviso con la cantidad de información que contiene. Un transeúnte tendría que acercarse considerablemente para poder leer su contenido si esfuerzo. Además, el ubicado a la entrada de la torre 3 está demasiado alto; no es visible.

Bien puede aceptarse que no sea tan grande como la valla (aunque sería lo ideal), pero tampoco tan pequeño – como en este caso - que no se pueda observar su contenido a una distancia razonable.

Siendo así, se repondrá el auto atacado en cuanto a exigirse que el aviso tenga que ser de una dimensión no inferior a un metro cuadrado, pero permanecerá la exigencia de que se adecue el mismo un tamaño razonable. En la portería se observa que hay suficiente espacio para instalar un aviso mayor.

Finalmente, en cuanto a la ubicación de los avisos, el Juzgado no observa inconveniente alguno. Puede dejar el aviso ya instalado al ingreso de la Torre 3 en un lugar visible y el nuevo en la portería.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,**

RESUELVE:

REPONER el auto del 23 de julio del año en curso, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

REQUERIR a la parte demandada a fin que instale un nuevo aviso, según lo explicado.

NOTIFÍQUESE

15.

Firmado Por:

Sandra Milena Marin Gallego

Juez

Juzgado Municipal

Civil 028 Oral

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: **fa16cddb7daacf255e4bbcf1a6944838fa0b223a68409e9d232181a2401ebbab**

Documento generado en 30/11/2021 07:03:16 AM

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