



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

Veinticuatro de abril de dos mil veintitrés

Radicado	05 001 40 03 007 2021 01275 00
Temas y subtemas	RECHAZA DEMANDA

Inicialmente en auto del 09 de diciembre del 2021. Arch.28, se requirió en el numeral 3º, al demandante, previa admisibilidad de la demanda, en los siguientes términos:

*"3. De acuerdo a la información que entregara la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en la respuesta a la solicitud de expedición del CERTIFICADO ESPECIAL, donde se informa que el bien identificado con el folio de matrícula No. 01N-5365672 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, está conformado por cinco unidades habitaciones o pisos independientes, deberá adicionar un hecho en el cual se adicionen la siguiente información tanto del inmueble de mayor extensión como del que se pretende usucapir: Dirección del inmueble, linderos y folio de matrícula inmobiliaria, nombre de los propietarios, predios colindantes y propietarios y el área y/o cabida del inmueble.
(...)*

5. De acuerdo con el numeral 3., aportar el documento donde conste la división del del bien inmueble ("desenglobe"), para lo cual aportará el reglamento de propiedad horizontal al que esté sometido el bien que se pretende usucapir.

6. Deberá identificar claramente el inmueble del cual solicita se declare la pertenencia en las pretensiones de la demanda".

Así en memorial aportado por el demandante, cumplió parcialmente a lo requerido, se dice parcialmente, por cuanto no se visualizó el cumplimiento del requisito enunciado en el numeral 5º ya referido, aportando para tal fin, documento donde constará la división el bien inmueble (desenglobe) para lo cual, se le indicó aportará el reglamento de propiedad horizontal al que estuviera sometido el bien que pretende usucapir.

Fue así, como del estudio de los documentos aportados por la parte demandante y conforme a lo manifestado respecto a que el bien a usucapir no está sometido a régimen de propiedad horizontal, y previo al estudio de admisibilidad, que a través de proveído del 25 de enero del 2022. Arch.055, se ordenó oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte para que expidiera el respectivo certificado especial para los procesos de pertenencia del folio de matrícula No.01N-5365672, inmueble ubicado en la carrera 50 No. 97ª-19 del Barrio Santa Cruz, de Medellín con base en lo consignado en la sentencia proferida por la Corte Suprema de Justicia el 26 de noviembre de 2020 en el radicado No. 05001 31 03 003 2001 00529 001 MP OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE.

Lo anterior en procura de suplir el requisito indicado desde auto del 09 de abril del 2021, respecto a la división, determinación, individualización, delimitación del bien objeto de usucapir, pretendiendo así que el ente registrador informará lo pertinente, al tenor de lo señalado en la sentencia referida:

"Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la ateniende a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercer los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensiones y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentran el pretendido".

Ahora dicho requerimiento, obedece a requisitos propios del trámite procesal y sustancial de la declaración de pertenencia, donde se requiere desde su origen tratándose de bienes inmuebles, que los mismos, se especifiquen por su ubicación, linderos y nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen.

Se infiere de lo anterior, que la característica de la determinación de la cosa o de la parte de ésta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, está atada a que se encuentre individualizada de tal manera que en su identificación no se presente ninguna ambigüedad.

Este presupuesto legal tiene, más allá de lo jurídico ya expuesto, un fundamento de orden práctico y lógico ineludible; es preciso para el eficaz ejercicio de los derechos y para el respeto de los ajenos, que exista una exacta delimitación de las cosas sobre las cuales recaen; así el poseedor de un predio de menor inserto dentro de uno de mayor necesita saber hasta dónde van sus facultades, al paso el del continente también requiere conocer el límite de sus atribuciones, lo que no se logra sino conociendo la precisa extensión del uno y del otro, así como la ubicación del grande dentro del vecindario. Y, no solo a esos dos sujetos sirve tal determinación, a los terceros interesados de modo superlativo, en aras de definir las relaciones jurídicas con ellos.

En fin, no solo porque lo mande la ley, sino porque lo exige la paz social, es menester la determinación de cada derecho y cada bien, así como la de aquellos que se encuentran originariamente dentro de otros.

Ahora y toda vez que, a la fecha, no se ha dado cumplimiento con el requerimiento efectuado por el Despacho, aportándose documento donde constará la división del bien inmueble, carga exclusiva de la parte, y siendo que como se puede ver de los hechos descritos en los numerales del memorial contentivo de los requisitos de inadmisión, y entendiéndose que de la información dada por el apoderado demandante, respecto a que sobre el inmueble objeto de usucapión no se ha constituido propiedad horizontal, es propio establecer que nos encontramos en la orbita de una propiedad horizontal de hecho, lo que conlleva al cumplimiento de unos requisitos *sine qua non* para la admisibilidad de la acción.

Sobre el tema, me permito citar la sentencia de tutela STC779-2015, esto es:

"Indicará si lo poseído obedece a una cuota en el predio descrito o si pretende que la declaración recaiga sobre el lote en forma proporcional o en el eventual caso, se reclame en comunidad con los demás detentadores del bien para obtenerla en favor de todos".

Es así que como en el caso bajo estudio, el demandante, pretende de manera particular e individual, que se declare la pertenencia sobre los pisos 3º y 4º de la propiedad horizontal de hecho, sin determinar los anteriores presupuestos, en tanto nada advirtió en tono al coeficiente de la propiedad respecto del inmueble del cual se deriva la matrícula inmobiliaria, ni tampoco elevo la acción en compañía de los demás "posibles comuneros", no resulta factible la admisión de la demanda ante la ausencia de identificación del predio.

Teniendo en cuenta lo expuesto, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín,

RESUELVE:

PRIMERO: RECHAZAR la demanda por las razones expuestas.

SEGUNDO: ORDENAR el archivo de las presentes diligencias, previas las anotaciones del caso en el Sistema de Gestión Judicial.

NOTIFÍQUESEⁱ

S.C.

KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ
Juez

ⁱ Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 063** hoy **25 de abril de 2023** a las 8:00 a.m.

Firmado Por:
Karen Andrea Molina Ortiz
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 007
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: **a74994aa5966e16eea18a2c46b4b943f724aeb8bda14f759a448cde504c5c3e5**

Documento generado en 24/04/2023 11:55:52 AM

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