

## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, quince de febrero de dos mil veintidós

**Radicado:** 2022-00114

**Asunto:** Inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal de pertenencia, para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

**1.-** Debe tenerse en cuenta que dispone el numeral 4º del artículo 82 del Código General del Proceso, que la demanda con que se promueva el proceso debe contener entre otros requisitos: *"Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad"*; además estatuye el citado precepto en el numeral 5º, que debe contener: *"Los hechos que sirvan de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados"* y el 8º Ibídem indica que además debe contar con: *"Los fundamentos de derecho"*.

Las anteriores disposiciones según la teoría general del proceso se refieren a la *"perfecta individualización de la pretensión"*, es decir, que en toda demanda debe existir una perfecta correlación entre los hechos, el derecho invocado y el petitum de la demanda; correlación que exige que no existan contradicciones entre los hechos, el fundamento jurídico, el petitum de la demanda, y que coexista una técnica jurídica que conecte el fundamento fáctico con el jurídico y con la consecuencia jurídica contenida en algún precepto sustancial.

En este orden de ideas, siempre se debe procurar la identificación de la pretensión, el petitum, el fundamento histórico y jurídico deben formularse clara e inequívocamente ofreciendo una perfecta correspondencia sin que el sentenciador tenga que entrar a establecer una interpretación extensiva.

No se puede pedir algo **que una norma jurídica sustancial no conecte** como consecuencia a un supuesto normativo y, a la vez, este supuesto debe coincidir con los hechos narrados. De otra manera faltaría concordancia entre la petición, los hechos, el derecho y sería imposible identificar la pretensión. Además, es indispensable señalar la fuente normativa siempre en relación directa con los hechos, de la cual se pretende la consecuencia jurídica que se traduce en el petitum adecuado de la pretensión.

Revisado el contenido del expediente se advierte que los demandantes pretenden adquirir determinadas edificaciones que poseen sobre el predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-130466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, sin embargo, es pertinente resaltar que en el contenido de este instrumento público se advierte que la matrícula se encuentra cerrada.

Debe resaltarse que la Ley 1579 del 2012, por medio del cual se expidió el estatuto del registrador, prevé los siguientes eventos conforme a los cuales se cerraría un folio de matrícula inmobiliaria, así: (I) por haberse englobado varios predios; (II) por la venta de la parte restante de ellos o (III) por orden judicial, administrativa o mediante documentos que la sustenten jurídicamente. Lo anterior, significa que sobre el bien inmueble no pueden efectuarse nuevas inscripciones, salvo que se efectúe nuevamente su apertura por encontrarse inmerso en un proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

Así lo indica el artículo 56 *Ibidem*, al expresa *que "Previa solicitud del interesado, ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate.*

*Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea necesario relacionar los títulos anteriores al fallo".*

En el *sub judice*, el Despacho advierte que el bien inmueble objeto de lo pretendido no se encuentra sometido a propiedad horizontal, y las segregaciones que constan en él es por causa de sentencias judiciales proferidas en procesos de declaración adquisitiva de pertenencia, pero al encontrarse actualmente cerrada sería imposible que se inscribiera tanto la demanda como la sentencia definitiva que eventualmente se profiriera.

En tal sentido, se hace necesario que la parte actora acredite al Despacho que adelantó el trámite necesario para lograr nuevamente la apertura del certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de lo pretendido conforme a lo consagrado en el artículo 56 de la Ley 1579 del 2012, ante el Registrador de Instrumentos Públicos competentes, que para el caso sería el de la Zona Norte de la ciudad de Medellín, pues únicamente así se podrían satisfacer los presupuestos materiales para proferir sentencia como lo sería la inscripción de la demanda que se prevé en el artículo 375 del Código General del Proceso.

**2.-** Una vez se proceda así, tendrá que presentarse el certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de lo pretendido con una expedición que no podrá ser superior al término de 30 días.

**3.-** También tendrá que presentarse conforme al artículo 69 de la Ley 1579 del 2012, el certificado especial de pertenencia del bien inmueble de mayor extensión, toda vez que el aportado con la demanda se expidió con relación al bien inmueble ubicado en la Calle 106 N° 32ª-99, que sería diferente a aquél. Su término de expedición no podrá ser superior al término de 30 días.

**4.-** Ahora, en caso de que se encuentre en posesión de alguna franja de un inmueble que ya cuente con matrícula inmobiliaria (por algún proceso de pertenencia), así deberá aclararlo

e identificar tanto el bien de mayor como el de menor extensión, junto con sus linderos y áreas, para lo cual dirá que área le queda al bien de mayor extensión. Tendrá que presentarse el certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de lo pretendido con una expedición que no podrá ser superior al término de 30 días. Y presentarse conforme al artículo 69 de la Ley 1579 del 2012, el certificado especial de pertenencia del bien inmueble de mayor extensión y dirigir la demanda y el poder contra las personas que aparezcan con derechos reales sobre el inmueble.

**5.-** Revisada la demanda y sus anexos, el Despacho advierte que los demandantes no se reputan en su totalidad comuneros de una porción del bien inmueble de mayor extensión, sino que cada uno afirma ser poseedor sobre una porción diferente de este, específicamente, de unas construcciones, mejoras, pisos o niveles que con el pasar de los años fueron construidos; de tal forma se elaboran las pretensiones de la demanda, en donde cada uno de los demandantes solicita que se declare la prescripción adquisitiva de dominio de tales segregaciones.

En tal sentido, el Despacho debe resaltar que se hace necesario que se satisfagan las reglas de acumulación de pretensiones que se consagran en el artículo 88 del Código General del Proceso, pues es palmario la carencia de una conexidad objetiva o causal entre las diferentes pretensiones que esgrimen los demandantes, la cual no trascendería de una mera conexidad subjetiva parcial, siendo necesario acudir a la conexidad instrumental que se prevé en los últimos incisos de la norma referenciada.

Corolario, se le tendrá que especificar al Despacho, debido a cuál de las causales de acumulación previstas en los literales C) o D) del artículo 88 del Código General del Proceso se están formulando las pretensiones de la demanda, es decir, si existen una relación de dependencia entre ellas o se sirven de las mismas pruebas.

**6.-** Revisado el contenido de la demanda, se indica que el predio de mayor extensión, a la fecha, cuenta con una edificación que tiene actualmente tres pisos o plantas, compuesta por cinco apartamentos y un local comercial, cuyas nomenclaturas serían:

- Calle 106 N° 32<sup>a</sup>-99, apartamento ubicado en el primer piso, poseído por Margarita Corrales de Corrales.
- Calle 106 N° 32<sup>a</sup>-97, interior 201, poseído por José Abelardo Espinosa Trujillo.
- Calle 106 N° 32<sup>a</sup>-97, interior 301, poseído por José Abelardo Espinosa Trujillo.
- Carrera 33B N° 105-36, primer piso, poseído por Margarita Corrales de Corrales.
- Carrera 33B N° 105-38, apartamento 201, poseído por Margarita Corrales de Corrales.
- Carrera 33B N° 105-38, apartamento 301, poseído por Jenny Johana Mesa Corrales.

Como se observa, se tratan en su mayoría de pisos, edificaciones, mejoras o niveles que fueron construidas sobre el predio de mayor extensión, teniendo en cuenta que en sus

inicios era simplemente una franja de terreno, pero que ahora se afirma son poseídas en sus composiciones por diferentes personas que se reputan dicha calidad, pues ninguno de los demandantes afirma que haya poseído en su totalidad los pisos o interiores que componen la edificación.

Por lo anterior, se deberá tener en cuenta que, en reciente jurisprudencia, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia (SC4649-2020), indicó que en los casos en los cuales se persiga la prescripción adquisitiva de un piso, nivel o apartamento de una edificación que no se encuentra sometido a propiedad horizontal, ello se circunscribirá a las reglas de la usucapión de un predio de menor extensión inmerso en uno de mayor.

En tal sentido, se advierte que, tanto en el acápite de pretensiones como de hechos de la demanda, se deberán identificar plenamente tanto el predio de mayor extensión como el o los apartamentos que serán objeto de prescripción, por sus linderos, metros cuadrados o lineales, ubicación, nomenclaturas, y demás elementos que sean necesarios para su correcta y plena identificación e individualización.

De igual forma, es necesario que se indique el área que le quedará al predio de mayor extensión una vez se realice la correspondiente segregación de su edificación, apartamento o segundo piso, delimitándolo conforme a los linderos y nomenclaturas con las cuales se identificaría una vez efectuada la segregación.

**7.-**Teniendo en cuenta que la prescripción adquisitiva de dominio que pretenden los demandantes recae sobre diferentes niveles, pisos o anexidades del predio de mayor extensión, se hace necesario que las pretensiones de la demanda se adecuen para que se solicite de forma autónoma e individual la declaratoria de prescripción sobre cada uno de los pisos de los cuales se afirma que son poseedores. Lo anterior, pues se trata de múltiples pretensiones autónomas que cada uno de ellos se encuentran ejerciendo y no de una coposesión.

Así mismo, a cada una de las pretensiones autónomas de declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio, se tendrán que formular las consecuenciales a las que haya lugar, pero no podrán acumularse como si se tratará de una única pretensión principal y se adecuarán los poderes en tal sentido.

**8.-** Para efectos de acreditar la cuantía del proceso, se tendrá que aportar prueba del avalúo catastral del bien inmueble de mayor extensión objeto de la declaración de pertenencia, toda vez que el aportado no corresponde a este, sino al identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 900025118.

**9.-** Revisado el contenido del certificado de tradición y libertad del bien inmueble de mayor extensión, identificado con folio de matrícula N° 01N-130466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, el Despacho advierte que mediante

anotación N° 96 se le adjudicó al señor Nicolás Restrepo Palacio su derecho real de dominio; a su vez, en las anotaciones N° 615, 626, 647, 649 y 655 constan las declaraciones judiciales de pertenencia parcial a favor de los señores Eduardo Antonio Agudelo, Marta Cecilia Loaiza de Aguirre, María del Carmen Jaramillo de Quintero, Octavio de Jesús Quintero, María Rosalba Cardona, Juan Bautista Jaramillo Lujan, respectivamente.

Por lo cual, de conformidad con el artículo 375 del Código General del Proceso, la demanda deberá dirigirse necesariamente también en contra de ellos. El poder se deberá adecuar en tal sentido y se allegarán todos los folios de matrícula inmobiliaria que han sido segregados. Lo anterior, en el evento de que efectivamente la segregación del lote de mayor extensión que se pretende adquirir, si sea del inmueble identificado con el folio N° 01N-130466 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

**10.-** Se tendrá que indicar en el acápite de hechos de la demanda las fechas exactas en las cuales principiaron las posesiones de los demandantes sobre cada uno de los niveles, pisos o mejoras respecto de los cuales pretenden la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio, toda vez que será a partir de entonces que iniciará el conteo de sus términos.

**11.-** A partir de entonces, se tendrán que describir de manera autónoma, individual y específica, los actos de posesión que cada uno de los demandantes ha ejercido, hasta la fecha, sobre los pisos, niveles que son objeto de lo pretendido. Debe recordarse que, al tratarse de diferentes posesiones, la descripción fáctica que en el líbello se realice no podrá ser conjunta, como si se tratará de una sola posesión ejercida por la totalidad de los demandantes. Tendrá que aportar las pruebas que estime pertinentes para acreditar cada uno de los actos de posesión que se sirva describir en el escrito de subsanación a la demanda.

**12.-** El poder para actuar que se confirió al abogado tendrá que adecuarse en el sentido de incorporar a los demandados cuya vinculación se dispuso. Se advierte que el nuevo poder podrá ser conferido ya sea según el artículo 74 del Código General del Proceso o 5° del Decreto 806 de 2020.

**13.-** De conformidad con el artículo 212 del Código General del Proceso, la solicitud de prueba testimonial tendrá que expresar tanto el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, como una enunciación concreta de los hechos que serán objeto de la prueba.

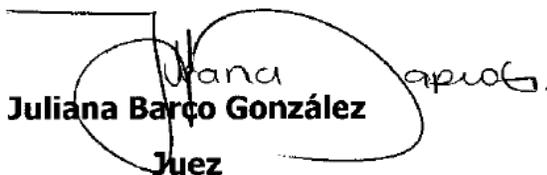
**14.-** Advierte el Despacho que en el hecho 7° de la demanda la parte actora afirma que la señora Corrales de Corrales y el señor Espinosa Trujillo adquirieron la posesión sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido por "(...) *haber levantado la edificación parcial y mancomunadamente y a sus expensas (...)*", lo cual podría corresponder a una manifestación de su posesión, no obstante, se hace necesario que se describan las

condiciones concretas de tiempo, modo y lugar conforme a las cuales ambos ingresaron a la posesión del predio.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

fp

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
**Juez**

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, 16 feb 2022, en la fecha,  
se notifica el auto precedente por  
ESTADOS, fijados a las 8:00 a.m.

Secretario

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
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: 06df58c141fab4727431f19f45ce2083595f69f770fc86a0f7ba0a9e1a03297a

Documento generado en 15/02/2022 01:17:25 PM

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