



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintiocho de junio de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00632

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. Se allegará el Certificado de Libertad y Tradición del bien de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5279979, con una fecha de expedición no superior a un mes.
2. Ahora bien, de igual manera, conforme al artículo 69 de la Ley 1579 del 2012, se deberá aportar el certificado especial de pertenencia de este bien inmueble expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que es diferente al de tradición y libertad.
3. Conforme a lo previsto en el artículo 375 del Código General del Proceso, la demanda deberá dirigirse en contra de todas las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir en el presente proceso. El poder deberá adecuarse también en ese sentido.
4. De acuerdo con lo narrado en la demanda se observa que en este caso se pretende adquirir por prescripción adquisitiva de dominio una construcción realizada en el tercer piso un predio de mayor extensión que corresponde a una edificación que no se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal y, por ende, no tiene individualidad jurídica.

Por ello, se deberá tener en cuenta que, en reciente jurisprudencia, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia indicó que 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 mayor¹.

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 departamento que será 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 piso, delimitándolo conforme a los linderos y nomenclaturas con las cuales se identificaría una vez efectuada la segregación.

- 5.** Se le deberá aclarar al Despacho si la demandante fue cónyuge del señor Juan Esteban Gallego, para lo cual deberá aportar el correspondiente registro civil de matrimonio. Esto atendiendo a lo afirmado en el hecho 8° de la demanda.
- 6.** Lo anterior, pues debe de tenerse en cuenta que la demandante manifiesta expresamente en el hecho 6° de la demanda que el señor Juan Esteban Gallego fue quien construyó el apartamento que se encuentra en el tercer piso del bien inmueble de mayor extensión y sobre el recae la pretensión de declaración de pertenencia, con sus propios recursos.

En consecuencia, se deberá a aclarar al Juzgado en primer lugar, si el señor Gallego se encuentra vivo o si ya falleció. Para probar este último hecho, se presentará el registro civil de defunción. Asimismo, se verá en ese caso se explicará si la sociedad que se disolvió por causa del fallecimiento del señor Juan Esteban Gallego, ya fue objeto de liquidación o no.

Además, se indicará la fecha exacta en la que el señor Juan Esteban Gallego construyó el inmueble sobre el que recae la pretensión y si para ese momento se encontraba vigente la sociedad conyugal entre aquel y la parte actora.

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil SC4649-2020

En el evento de que esa respuesta sea afirmativa, con base en el artículo 779 del Código Civil, el Juzgado considera que la posesión que sustenta la pretensión pertenece a la señora Margarita Martínez y a su cónyuge, teniendo en cuenta que fue éste quien construyó el inmueble.

De ser ese el caso, y siempre que su cónyuge **no haya fallecido** y que la sociedad conyugal se encuentre vigente o disuelta pero no liquidada, lo procedente es que la demandante prescinda de su primera pretensión, y solicite la declaración de pertenencia a favor de la comunidad que tiene con el señor Juan Esteban Gallego². Esto porque la coposesión *"implica que mientras los copartícipes permanezcan en estado de indivisión, ninguno puede reputarse poseedor exclusivo de todo o de una parte específica del bien poseído."*³

Si por el contrario la sociedad conyugal se encuentra disuelta y liquidada, y posterior a eso la parte actora comenzó una posesión a nombre propio con exclusión de su ex cónyuge, deberá señalar la fecha desde la que inició esa posesión, teniendo en cuenta que no es posible sumar la coposesión que eventualmente tuvo con su cónyuge con la posesión exclusiva que eventualmente comenzó desde la liquidación de la sociedad conyugal. En ese caso deberá demostrar la disolución de la sociedad conyugal.

Ahora, en el evento de que su cónyuge **haya fallecido**, se pueden presentar tres escenarios: (i) la demandante continuó la posesión en calidad de coposesora con los herederos de Juan Esteban (en el evento de no existir sociedad conyugal o patrimonial); (ii) comenzó una posesión a nombre propio con exclusión de los herederos de Juan Esteban y de la sociedad conyugal; o (iii) continuó la posesión como administradora de la sociedad conyugal y/o con los herederos de Juan Esteban.

Si cualquiera de esos casos se presentó, deberá adecuarse la demanda en los diversos supuestos, que son diferentes entre sí, advirtiéndose que no es posible sumar la coposesión que eventualmente tuvo con su cónyuge con la posesión exclusiva que eventualmente comenzó desde el año de su muerte.

Sí la primera situación fue la que ocurrió, no podrá pedir la prescripción adquisitiva a título personal sino a favor de la comunidad que tiene con los herederos de Juan Esteban Gallego.

² Cfr. Corte Suprema de Justicia, sentencia SC1939

³ Ibídem

Sí la segunda situación es la acaecía, así se indicará expresamente, advirtiendo el día exacto en que comenzó la posesión exclusiva y se indicará claramente los actos posesorios desde esa fecha hasta la actualidad; de igual manera, en el acápite de pretensiones de la demanda se indicará que se pretende adquirir por prescripción adquisitiva de dominio de manera exclusiva.

De esta forma, si la demandante pretende que se declare que adquirió por prescripción adquisitiva de dominio, inclusive, el derecho real de quien se afirma fue su cónyuge, toda vez que en la demanda se pretende exclusivamente en favor suyo, tendrá que explicar detalladamente la mutación o interversión del título en cabeza suya, explicando desde los hechos que desconoció cualquier derecho que ostentará en calidad de cónyuge para entrar a poseer el bien referenciado de manera exclusiva y a título personal; para lo cual hará una descripción de los actos de posesión, ya que los señalados también pueden darse en la administración de bienes de la sociedad disuelta.

Finalmente, se encontrará en la obligación de indicar expresamente en los hechos de la demanda el momento desde el cual principió su posesión, toda vez que no se hace alusión a ello.

En caso tal de que aún no se haya procedido con dicha liquidación de una eventual sociedad conyugal, es decir que se presente la tercera situación, debe tenerse en cuenta que la sociedad conyugal se encuentra disuelta por la muerte del señor Juan Esteban Galeano, y por lo mismo debe pedirse a favor de la sociedad conyugal si el fenómeno prescripción se consolidó antes de la muerte de aquel.

7. Ahora, teniendo en cuenta que la pretensión de la demandante consiste en que se declare la pertenencia del inmueble, solo en favor suyo, y tras realizar las referidas precisiones, se debe indicar que si se reconoce que hay una coposesión y pese a ello se pretende que la posesión "*pro indiviso*" se torne en singular, la demandante debe acudir a la división de la posesión la cual solo se reputa de la parte que le sea adjudicada, pero esto implicaría la formulación de otra pretensión distinta a la aquí presentada⁴

⁴ Ibidem

- 8.** En todo caso, si tras tener en cuenta las consideraciones del Juzgado, la demandante insiste en que es ella quien de forma exclusiva ha ejercido los actos de señora y dueña sobre el inmueble objeto de la pretensión, así deberá aclararlo en la demanda y deberá prescindir de los hechos en los que se indica que ha ejercido la posesión con su cónyuge.

Además, deberá especificar los actos de posesión que la demandante ha adelantado sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido y la fecha en la que comenzó a ejecutarlos.

- 9.** Según lo afirmado por la demandante en el hecho 6º de la demanda, su posesión fue perturbada por la demandada. Por esa razón, se le informará al Juzgado la fecha exacta desde la que inició esa perturbación, si aún continúa y si además de la presente demanda, la parte actora ha utilizado otros mecanismos para proteger su posesión, como, por ejemplo, las querella por Perturbación a la posesión prevista en el Código Nacional de Policía.

Además, si ha padecido de otras perturbaciones a su posesión, si éstas han sido judiciales, extrajudiciales, y la forma en la cuales las repelió, con indicación de las fechas exactas en las cuales ello sucedió.

- 10.** Se aclarará al Juzgado si la parte actora tras desocupar el inmueble el 15 de enero de 2022 continuó ejerciendo su posesión, en ese sentido explicará detalladamente los actos de señor y dueño ejercidos sobre el bien y aportará evidencia de ello.

- 11.** La segunda y tercera pretensión se formularán de como pretensiones consecuenciales de la primera petición.

- 12.** De acuerdo con lo solicitado en la pretensión subsidiaria a la primera, debe advertirse que conforme con el capítulo IV del título XII del Código Civil, las declaraciones en relación con el abono de expensas necesarias y de mejoras útiles elaboradas por el poseedor son procedentes en el marco de un procedimiento declarativo en el que prospere la pretensión reivindicatoria de un bien y no en el de declaración de pertenencia, pues el supuesto fáctico de esas solicitudes es que el poseedor de buena fe resulte vencido en ese procedimiento. En ese sentido se les aclara a las demandantes que, si la pretensión de declaración de pertenencia es desestimada, en principio, el juez no se pronuncia sobre las prestaciones mutuas.

Lo anterior salvo que la parte demandada formule demanda de reconvención solicitando la reivindicación del inmueble, evento en el cual sí sería procedente la solicitud presentada por la demandante en relación con el pago de las mejoras útiles y expensas necesarias, pero, en ese evento, la oportunidad para formular esa solicitud es la contestación de esa demanda.

Lo anterior de acuerdo con el artículo 371 y el numeral 3 del artículo 96 del Código General del Proceso.

Por eso, el Juzgado considera pertinente prescindir de la pretensión subsidiaria a la primera pretensión.

- 13.** Se omitirá la solicitud la inspección judicial como medio de prueba, en tanto que la misma es una etapa procesal propia del procedimiento de declaración de pertenencia.
- 14.** De conformidad con el numeral 3º del artículo 26 del Código General del Proceso se deberá aportar certificado del avalúo catastral del bien inmueble de mayor extensión vigente para el 2022, para efectos de determinar la cuantía del proceso.
- 15.** En ese sentido, se adecuará la cuantía del proceso y se fijará en los términos del numeral 3º del artículo 26 del Código General del Proceso
- 16.** Se deberá indicar al Despacho la ciudad en la que se encuentra la dirección física de la demandada, así como su domicilio.
- 17.** Se deberá rehacer el poder conferido al apoderado atendiendo a lo señalado en esta providencia. Concretamente, en el poder se identificará de manera completa los linderos y área de los inmuebles que se pretenden usucapir y en el que conste la firma de todos los poderdantes.

Además, el poder deberá presentarse en los términos del artículo 74 del Código General del Proceso, es decir, con presentación personal de la poderdante, o de conformidad con el artículo 5º de la Ley 2213 de 2022. En este último caso, se aportará evidencia de que el poder fue remitido desde la dirección de correo electrónico de la parte actora.

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

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
Medellín, 29 junio 2022, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N°___,
fijados a las 8:00 a.m.

JZ

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: 93ae4262a3f200498dad5234a6fc05a843d1866585d0ed3b1480601d00e01ba3
Documento generado en 28/06/2022 01:28:23 PM

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