



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD.

Medellín, trece de julio de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00651

Decisión: Rechaza demanda no subsana en debida forma

A través de providencia del pasado 29 de junio del presente año, el Juzgado inadmitió la presente demanda verbal de pertenencia que fue presentada por los señores **Carlos Mario Valencia Ramírez y Paola Andrea Valencia Ramírez en contra de José Alejandro Ramírez Velásquez y Mateo Ramírez Velásquez.**

Ahora bien, a la fecha, la apoderada de la parte actora presenta memorial a través del cual pretende subsanar los yerros indicados en providencia inadmisoria, no obstante, el Juzgado encuentra que no fueron satisfechos los siguientes requisitos específicos:

(I) En la providencia inadmisoria se indicó en el requisito N° 3° que de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1579 del 2012 se tendría que aportar necesariamente el certificado especial de pertenencia del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte. Allí también se le advirtió que, en todo caso, este anexo es diferente a su certificado de tradición y libertad.

Ahora bien, el Juzgado observa que, en el escrito de subsanación, por una parte, no se adjuntó dicho anexo a la demanda, mientras que, por otra, tampoco se hizo

alusión alguna a él, como prueba de que siquiera intentó adquirirse a través de derecho fundamental de petición.

(II) De igual manera, en el punto N° 4° del memorial de subsanación se le advirtió a la parte actora que, de conformidad con lo indicado en el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, la demanda se tendría que dirigir en contra de todas las personas que sean titulares de derechos reales de dominio sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido, lo cual se debía constatar lógicamente con el contenido de su certificado de tradición y libertad.

Con el escrito de la demanda se aporta este último anexo, resaltándose que corresponde al ordinario y no el especial al cual se hizo alusión en la causal anterior de rechazo. En este, existe constancia en la última de sus anotaciones que sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-92486 se constituyó una hipoteca en favor del señor José Félix Villa Arango, por lo cual, la demanda también debió dirigirse en su contra al ostentar un derecho real de dominio sobre el objeto material del *petitum*, no obstante, ello no ocurrió.

(III) En el numeral 1° de la providencia de inadmisión se le realizó una advertencia a la parte actora con relación a las pautas que debían de tenerse en cuenta para la debida identificación del bien inmueble objeto de lo pretendido.

Esta causal de inadmisión se encontró motivada en dos circunstancias concretas: la primera, que el artículo 83 del Código General del Proceso dispone que las demandas que versen sobre bienes inmuebles deben especificarlos por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. La segunda de ellas, que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia indicó en su Sentencia SC4649-2020, que cuando la demanda recaiga sobre un predio o nivel que no se encuentra sometido a propiedad horizontal o individualidad jurídica, entonces la identificación que se haga del inmueble debe ser así:

*"Cuando la controversia verse sobre **prescripción adquisitiva respecto de un piso, nivel o apartamento** independiente de una edificación debidamente individualizada, esta se inscribe dentro de las hipótesis de un **predio de mayor extensión inmerso en uno mayor**, sin que pueda predicarse un fenómeno de imprescriptibilidad ante la falta de sometimiento de la totalidad del inmueble a régimen de propiedad horizontal, por cuanto es del resorte de los copropietarios, en ejercicio de su autonomía privada, decidir si optan por acogerse a ese modelo de propiedad aun con posterioridad a la declaración de la pertenencia".*

Ahora bien, como se advirtió en la providencia inadmisoria de la demanda, las reglas de identificación del bien inmueble que se deben seguir en el Líbello son las de segregación de un lote de mayor extensión, debiéndose tener en cuenta entonces las directrices previstas en la Resolución N° 1495 del 2016 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Estatuto del Registrador, que son concretamente las siguientes:

- Se debe identificar tanto en el acápite de hechos de la demanda como en el de pretensiones, el predio de mayor extensión conforme a sus linderos, metros cuadrados o lineales, ubicación, nomenclaturas y demás elementos que sean indispensables para tal efecto.
- De igual manera, el nivel o piso que se pretende segregar debe de tener en cuenta dichas características.
- Finalmente, se hace menester que se indique cuál es el área que le quedaría al predio de mayor extensión una vez se realice la respectiva segregación del piso o nivel que se pretende adquirir por prescripción, delimitándolo conforme a los linderos y nomenclaturas con las cuales se identificaría una vez efectuada la segregación.

En el *sub judice*, el Juzgado advierte que la parte actora aclara, concretamente, cuál es el inmobiliario que pretende adquirir mediante prescripción, al afirmar en el acápite de pretensiones lo siguiente:

"El segundo nivel con el aire, el cual es el objeto del litigio, marcados en su puerta de entrada con el número 92-135, los cuales aún no se encuentran sujetos a propiedad horizontal toda vez que jurídicamente no cuentan con título de propiedad, este segundo nivel cuenta con los mismos linderos que el primer piso, solo que este se encuentra dividido en tres apartamentos, de los cuales llegan las cuentas de servicios apartamento 201 y apartamento 202, los servicios públicos del tercero, se comparten con el apartamento 202, Este segundo nivel, también tiene dos vacíos, es decir que, son dos espacios sin construir, comunes que sirven para la ventilación e iluminación de los 2 pisos que hay construidos y para beneficio de un posible tercer piso".

De lo anterior, el Juzgado considera que no se satisfizo con el requisito consagrado en el artículo 83 del Código General del Proceso y exigido en el punto 1° de la providencia de inadmisión, toda vez que al pretenderse la prescripción de un piso que aún no se encuentra sometido a propiedad horizontal, se debieron satisfacer las anteriores reglas de identificación advertidas por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, no obstante, el Juzgado advierte que se omitieron los siguientes elementos formales de identificación:

- Con relación al segundo piso objeto de lo pretendido, no se especificó realmente sus linderos, los cuales evidentemente debían variar con los que integran el predio matrícula base, pues entre ellos existiría tanto un cenit como un ladir que debió indicarse.
- Tampoco se señaló con exactitud la ubicación o nomenclatura del segundo piso objeto de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, toda vez

que aparentemente se trata de un único departamento que fue subdividido materialmente en otros tres, sin que nada se diga con relación al tercero de estos, pues únicamente se alude a los apartamentos 201 y 202.

- Finalmente, poco o nada se indica respecto de las características físicas con las cuales quedaría el predio base N° 01N-92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte una vez se realizará la segregación de los pisos o niveles.

Se advierte que, conforme a las reglas legales y jurisprudenciales previamente expuestas, todas estas reglas de identificación debieron ser satisfechas, inclusive, con anterioridad a la presentación de la demanda, máxime, si se tiene en cuenta que los demandantes se encuentran en posesión del bien inmueble y fácilmente pudieron haber agotado los trámites requeridos para obtener tales datos.

(IV) 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.

Bajo este orden de ideas, en el numeral 2º de la providencia de inadmisión se le indicó a la parte actora que, conforme a lo expuesto en el acápite de hechos de la demanda, se tornaba imprescindible que con el líbello se aclarará alguno de los siguientes presupuestos de legitimación: **(I)** si los demandantes se encontraban actuando en calidad de herederos de la señora Aura Luz Ramírez Morales, pues en el Líbello se adujo que ella ejercía actos de posesión sobre el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte o **(II)** que interponían la demanda como coposeedores exclusivos y no bajo esta última calidad.

Ahora bien, con el escrito de subsanación el Juzgado encuentra que tal indeterminación aún persiste, toda vez que, por una parte, se inicia afirmando que la demanda se interpone únicamente por parte de los señores Paola Andrea Valencia Ramírez y Carlos Mario Valencia Ramírez, de forma que aparentemente los hechos se fundan en una coposesión exclusiva con independencia de la que haya llegado a

ejercer la su progenitora Aura Luz Ramírez Morales. Inclusive, en el acápite de hechos de la demanda se realizan las siguientes afirmaciones:

"Mis poderdantes siempre han ocupado el segundo piso y la terraza, han venido haciendo actos de señor y dueños de dicho inmueble, mediante la explotación económica del bien. Dividieron uno de los apartamentos en dos apartas estudios, solicitaron contadores de agua y luz prepago, que les permitiera estar al día con los servicio público, solicitaron la instalación de gas por red, están pendientes de tener al día el pago de servicios públicos, así como de realizar las mejoras que requiere para su habitación y usufructo. Mis poderdantes se reputan dueños de dicho inmueble, primero, porque lo habitaron en compañía de su madre y padrastro desde que contaban con 1 y 3 años de edad, y segundo, porque una vez se realiza la sucesión del señor Conrado de Jesús Duque Duque, que llegan a un acuerdo en el cual ellos deciden dejarle el segundo piso y la terraza, desde esta fecha que fue en el año 2007, ellos han ocupado el inmueble de manera pacífica e ininterrumpida, son reconocidos como propietarios de dicho inmueble por todos los vecinos. El contrato realizado el 15 de enero de 2008, fue a raíz del mismo acuerdo al que llegaron en la diligencia de entrega del inmueble, de ahí que mis poderdantes consideraron que ya había terminado el proceso de reclamación de la propiedad, ya que, en un certificado de tradición y libertad del inmueble del año 2021, figuraba la señora PAOLA ANDREA VALENCIA RAMIREZ, y para esta fecha ya han transcurrido 13 años. Es de aclarar que mis poderdantes en ningún momento han abandonado el inmueble

En razón a todo lo anterior los demandantes ha ejercido su posesión de manera libre, no clandestina, pacífica, ininterrumpida, reconocidos por los vecinos como propietarios del inmueble por más de 35 años, ya que llegaron a este en compañía de su padrastro el señor Conrado de Jesús Duque Duque y su madre, la señora Aura Luz Ramírez Morales".

No obstante, de manera simultánea, en otros apartes de la demanda, se indica que ellos se encuentran actuando en calidad de herederos de la señora Aura Luz Ramírez Morales, para lo cual inclusive aportan sus registros civiles de nacimiento.

Esta circunstancia, como se indicó en la providencia inadmisoria de la demanda, se encuentra en oposición a que soliciten la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio a nombre propio como coposeedores exclusivos, al punto de contradecir, inclusive, el presupuesto de la demanda prevista en el numeral 2° del artículo 82 del Código General del Proceso, concerniente a la indicación del nombre y domicilio de las partes, pues no existe certeza acerca de quien ocupa la posición activa dentro de las pretensiones de la demanda.

Téngase en cuenta que la prescripción adquisitiva de dominio no podría ser declarada de manera en conjunta en favor de los señores Paola Andrea Valencia Ramírez y Carlos Mario Valencia Ramírez como coposeedores exclusivos del segundo piso del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte y simultáneamente en favor de la sucesión de la causante Aura Luz Ramírez Morales; razón por la cual, se solicitó que se aclarará quienes eran realmente quienes actuaban en calidad de demandantes.

(V) En el punto 15 de la providencia de inadmisión se le indicó a la parte actora que se tendría que conferir un nuevo poder para actuar en el cual se atendieran las correcciones realizadas en la presente providencia, el cual podría conferirse conforme a los artículos 74 del Código General del Proceso o 5° de la Ley 2213 del 2022.

Ahora bien, el Juzgado advierte que con el escrito de subsanación a la demanda se aporta un nuevo poder para actuar, no obstante, el Juzgado considera que él no satisface lo exigido por dos razones específicas: la primera de ellas es que se omitió

indicar en contra de quienes se presentaba la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, obviando que el artículo 74 del Código General del Proceso dispone que en los poderes especiales los asuntos deben estar determinados y claramente identificados, de tal forma que se debe señalar en contra de quien se faculta para demandar.

La segunda de las razones, es que el poder carece de sello de presentación personal ante Notario, a pesar de que se intentó otorgar de conformidad con el artículo 74 del Código General del Proceso, el cual prevé que debe satisfacerse tal formalidad, sin que tampoco se hubiere adjuntado prueba de que el poder se intentó otorgar desde el correo electrónico de la poderdante según lo reglado por el artículo 5° de la Ley 2213 del 2022.

Por todo lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Oralidad de Medellín;

RESUELVE:

PRIMERO. Rechazar la demanda verbal de la referencia por las razones anteriormente expuestas.

SEGUNDO. Ejecutoriada la presente decisión, archívese las presentes diligencias, previas las anotaciones del caso en el Sistema de Gestión Judicial.

Fp

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, 14 jul de 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: **5af2daaa7b00494acc0415589a6cd0b2a9fbdff6bd032aa1d35b80c6afb3f7**

Documento generado en 13/07/2022 12:03:48 PM

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