



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diecisiete de marzo de dos mil veintitrés

Radicado: 2023-00255

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.- De conformidad con el artículo 375 del Código General del Proceso, la parte actora tendrá que presentar un certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N - 5001762 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, con una fecha de expedición que no podrá ser superior al término de 30 días.

De igual forma, se tendrá que presentar el certificado especial de pertenencia al cual alude el artículo 69 de la Ley 1579 del 2012, con una fecha de expedición que no sea superior al término de 30 días; lo anterior, toda vez que el adjunto con la demanda supera tal término.

2.- De conformidad con lo previsto en el artículo 83 del Código General del Proceso, el bien inmueble que es objeto de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio tendrá que identificarse de conformidad con su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y extensión.

3.- Conforme con lo que se afirma la demanda, la demandante María Eugenia Cano Álvarez, y el demandado Néstor David Cano Álvarez son copropietarios del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N – 5001762. Además, que ese inmueble tiene dos pisos, en los que se encuentran ubicados dos apartamentos independientes y que sobre el segundo piso hay una terraza. Afirmó que esa edificación no se ha sometido al régimen de propiedad horizontal.

Según lo que se afirma, el demandado tiene un porcentaje de propiedad sobre el inmueble superior al de la demandante y, pese a ello, ésta ocupa todo el primer piso

del inmueble mientras que aquel, habita el segundo piso y está realizando, sin su autorización, una construcción en el tercer piso.

Dadas, así las cosas, la demandante señalará claramente el porcentaje de propiedad que tiene sobre el inmueble y si el mismo es equivalente al área que ocupa en el bien. En caso se que sí exista esa correspondencia, la parte deberá aclarar la razón por la que inicia un procedimiento de declaración de pertenencia y no un procedimiento divisorio previsto en el artículo 406 del Código General del Proceso si lo que pretende es la división material del inmueble. De ser ese el caso, adecuará su pretensión en los términos dispuestos en esa norma.

4. En caso contrario, es decir, en el evento de que la demandante esté ocupando un área del bien que supere el porcentaje de propiedad al que tiene derecho deberá informarlo y deberá identificar indicar claramente el porcentaje del derecho real de dominio que, a la fecha, ostenta el demandado sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N – 5001762 y que es pretendido por la demandante.

5. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, es posible que un comunero alegue la adquisición de un porcentaje del bien por prescripción superior al que tiene derecho, pero para ello es imprescindible, entre otros aspectos, que se identifique claramente la parte del inmueble que es poseído.

Entonces, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que en los casos en los cuales se persiga la prescripción adquisitiva de un piso, nivel o apartamento de una edificación que no se encuentre sometida a propiedad horizontal, se aplicaran las reglas de la usucapión de un predio de menor extensión inmerso en uno de mayor.¹

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.

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

6. Así mismo, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha indicado que cuando un comunero alegue la adquisición del bien por prescripción, es necesario que se acredite que ejerció la posesión de esa parte del inmueble para sí, es decir, de forma personal, excluyente y exclusiva de la comunidad con absoluto desconocimiento de la comunidad conformada por éste y los demandados.

En ese sentido la corte ha señalado: "(...) *En sentencia de 2 de mayo de 1990, esta Corporación indicó que la "posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad", mediante actos reiterados de posesión, exteriorizados, como en otra ocasión se dijo, "con la inequívoca significación de que el comunero en trance de adquirir para sí por prescripción, los ejecutó con carácter exclusivamente propio y personal, desconociendo por añadidura el derecho a poseer del que también son titulares 'pro indiviso' los demás copartícipes sobre el bien común"* (sentencia de 24 de enero de 1994, CCXXVIII, volumen 1, 43 (...))²

Por tanto, la parte demandante deberá señalar si los actos posesorios ejecutados sobre el inmueble fueron ejercidos por la demandante como poseedora exclusiva y excluyente y deberá explicar concretamente al Despacho cuales son esos actos de uso y goce que como posesión afirma ha ejercido la demandante. En tal sentido, se deberán allegar las pruebas que acrediten la ejecución de estos por parte de la demandante.

También manifestará si durante el termino en el que según afirma ha poseído el bien, el copropietario demandado ha ejercido actos de señor y dueño sobre el piso del inmueble que se pretende adquirir por prescripción.

Finalmente, también tendrá que indicar entonces la fecha exacta en la cual principió la posesión sobre el derecho real de dominio del demandado.

7.- Se tendrá que adecuar la pretensión 1º, 2º y 3º de la demanda en el sentido de solicitar que se declare que la demanda adquirió mediante prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio el porcentaje del derecho real que el demandado Néstor David Cano Álvarez ostentaba sobre el primer piso ocupado por la demandante que

² Cfr. Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 24 de enero de 1994, (CSJ SC, 29 oct. 2001, rad. 5800).

pertenece al predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N - 5001762 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

8.- Con la demanda, la parte actora aduce pretender que se declare la prescripción ordinaria de dominio del derecho real que ostenta actualmente el demandado sobre el primer piso del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N - 5001762 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Para ello, se debe tener en cuenta que conforme al artículo 375 del Código General del Proceso, tratándose de la declaración de pertenencia pretendida por un comunero solo procede la prescripción extraordinaria. En ese sentido, se adecuarán tanto las pretensiones como hechos de la demanda en el sentido de aclarar que se pretende la declaratoria prescripción extraordinaria de dominio.

9.- Se prescindirá de la 4° pretensión por no ser el objeto de este proceso. Al respecto se aclara que el procedimiento de declaración de pertenencia tiene por fin declarar que una persona adquirió por el modo de la prescripción el dominio de un bien, cuando concurren los presupuestos axiológicos de la pretensión. Por lo que en este procedimiento el Juez no puede proferir órdenes tendientes a resolver los conflictos que se presente entre los copropietarios, tal y como se solicita en la referida pretensión.

10. Advierte el Despacho que con la demanda la parte actora fija la cuantía como mayor por exceder los 150 salarios mínimos legales mensuales vigentes, no se acompaña con el avalúo catastral del inmueble objeto de lo pretendido que presentó, Por lo que conforme al numeral 3° del artículo 26 del Código General del Proceso, la cuantía se fijará por el avalúo catastral del inmueble. Para ello, se aportará el avalúo catastral del inmueble debidamente actualizado.

Ahora bien, al momento de fijarse la cuantía debe de tenerse en cuenta el porcentaje del derecho real de dominio que el demandado ostenta sobre el inmueble identificado con folio N° 01N – 5001762 y que pretende la demandante, pues la cuantía se fijará por el equivalente de ese porcentaje en relación con el valor total del inmueble.

11.- Se tendrá que otorgar un nuevo poder para actuar al abogado Adriana Lizzete Pedraza Mejía, en donde se indique se le faculta para presentar demanda verbal o verbal sumaria, según el caso, para la prescripción adquisitiva extraordinaria. Allí se tendrá que identificar tanto el bien inmueble objeto de lo pretendido, como el

porcentaje del derecho real de dominio que, a la fecha, ostenta el demandado, y que es objeto de adquisición.

Lo anterior, teniendo en cuenta que conforme al artículo 74 del Código General del Proceso, en los poderes especiales el asunto debe estar debidamente determinado.

Se advierte que el nuevo poder para actuar podrá conferirse, ya sea según el referido artículo 74 o conforme a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 806 del 2020.

12. La solicitud de prueba testimonial se adecuará en los términos del artículo 212 del Código General del Proceso.

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, 21 marzo de 2023, en la

*fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N°__,
fijados a las 8:00 a.m.*

Fp

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: **2646768004a82d66b7cd91aa96ba1b8abc8b0c976bd760de7ac05a17402e67b7**
Documento generado en 17/03/2023 03:16:55 PM

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