



## **JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Medellín, siete de diciembre de dos mil veintitrés

**Radicado:** 2023-01621

**Asunto:** inadmite demanda

Se avoca conocimiento de la demanda formulada por **Luz Enid Ramírez Hernández en contras de Carlos Alberto Ramírez Hernández, Luz Amparo Ramírez Hernández, Héctor William Ramírez Hernández y Olga Cecilia Ramírez Hernández** remitida por el Juzgado 22º Civil del Circuito mediante auto del 15 de noviembre de 2023.

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso- CGP, 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. Adecuará designación del Juez en la demanda y en el poder.
2. De conformidad con el artículo 375 # 5 del CGP, se aportará el certificado de libertad y tradición del predio de mayor extensión con un término de expedición no superior a 30 días, donde consten las personas titulares de derechos reales. La demanda deberá dirigirse únicamente contra la persona que figure como titular de derecho de dominio. Por lo anterior, de acuerdo a que conste en ese certificado se deberá dirigir la demanda contra éste y demás personas indeterminadas, en igual sentido se adecuará el poder.
3. 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, que en todo caso en un certificado diferente al certificado de tradición y libertad que se solicitó en el numeral antecedente.
4. En el hecho primero de la demanda se aclarará si la matrícula inmobiliaria del inmueble al que pertenecen los dos locales comerciales sobre los que recae la pretensión es 001-5015871 o 01N-5015871.
5. Indicará de manera clara y específica, cuál es el porcentaje del inmueble que pretende usucapir, dado que en las pretensiones solo se limita a solicitar de

manera general un porcentaje y en los fundamentos fácticos manifiesta que la demandante es copropietaria del bien en razón a la sucesión de su madre. Esta adecuación también se realizará en las pretensiones de la demanda.

6. De acuerdo con lo indicado en la demanda se entiende que la demandante pretende usucapir dos locales comerciales construidos en un bien identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5015871

Por lo anterior, es importante resalta que, 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 encuentre sometido a propiedad horizontal**, se circunscribirá a las reglas de la usucapión de un predio de menor extensión inmerso en uno de mayor<sup>1</sup>, además de cumplir los requerimientos que se indican en la sentencia.

Por tanto, en ese caso, tanto en el acápite de pretensiones como de hechos de la demanda, se deberán identificar plenamente tanto el predio de mayor extensión como los apartamentos que serán objeto de prescripción, que según se afirma son dos unidades independientes que no están divididas jurídicamente sino materialmente, es decir, no tienen matrícula inmobiliaria independiente; se indicará sus linderos, metros cuadrados o lineales, ubicación, nomenclaturas, y demás elementos que sean necesarios para su correcta y plena identificación e individualización, teniendo en cuenta que no son los linderos del bien de mayor extensión. En otras palabras, se tendrán que describir como se describen los bienes privados sometidos a propiedad horizontal, en tanto se trata de una propiedad horizontal de hecho.

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, apartamentos, delimitándolo conforme a los linderos y nomenclaturas con las cuales se identificaría una vez efectuada la segregación, así como las eventuales zonas comunes que compartirían según el caso.

7. De acuerdo con lo afirmado en el hecho 3º de la demanda se indicará claramente si la demandante y los demandados son copropietarios del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5015871, dado que ni siquiera se aportó su matrícula inmobiliaria.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil SC4649-2020

8. Se indicará claramente la forma y la fecha en la que la demandante ingresó al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5015871 e inició la construcción de los locales comerciales a los que se alude en el hecho 3° de la demanda.
9. Se indicará quienes eran los propietarios del inmueble en el se construyeron los dos locales comerciales por parte de la demandante para el momento en el que inició esa construcción.
10. Respecto a lo narrado en el hecho 3° de la demanda se recuerda que la matrícula mercantil es el registro que deben realizar los comerciantes, ya sean personas naturales o jurídicas, y los establecimientos de comercio. Por eso, en estricto sentido resulta impreciso señalar que una persona inscribió en el registro mercantil un local comercial.

En consecuencia, se aclarará si a lo que se alude en ese hecho es a la inscripción por parte de la demandante de dos establecimientos de comercio a los que, además, pertenecían los locales comerciales sobre los que recae la pretensión de pertenencia, o si se señaló la dirección de esos locales comerciales como domicilio de los establecimientos de comercio o de la demandante como comerciante.

11. Conforme con lo afirmado en el hecho 4° de la demanda se aclarará:
  - a. Se indicarán concretamente los actos de señora y dueña que ha ejecutado sobre los bienes poseídos. Narrará las circunstancias de tiempo, modo y lugar en las que los ejecutó y aportará la evidencia correspondiente. Hará especial énfasis en diferenciar su calidad de tenedora de la vivienda familiar con la posesión de los locales comerciales que aduce, y por qué, incluso en vida su madre la desconoció como propietaria, dado que el hecho de que la misma la dejara efectuar adecuaciones no significa per se posesión.
  - b. Se aclarará si los dos locales comerciales sobre los que recae la pretensión de declaración de pertenencia se encuentran en el mismo lugar en el que el abuelo de la demandante construyó "la pieza". En ese sentido, se precisará entonces si quien construyó ese lugar fue su abuelo o ella misma.
  - c. Conforme con la afirmación *"Luego de la muerte del abuelo, su madre le pidió qué si quería se pusiera al frente de lo que el abuelo había dejado y qué echara para*

*adelante* se precisará si la madre de la demandante participó en las ganancias de la actividad económica que la demandante ejecutó en ese lugar.

12. Se indicará la fecha en la que falleció la señora María Gabriela Hernández de Ramírez y aportará el respectivo certificado de defunción.
13. El hecho 5º de la demanda se aclarará señalando concretamente la fecha en la que la demandante construyó cada uno de los locales comerciales y en la que inició los actos de señora y dueña sobre ellos.
14. Conforme con lo señalado en el hecho 5º de la demanda, se precisará cuál local tiene arrendado la demandante, la fecha concreta en la que inició ese vínculo contractual y aportará las evidencias correspondientes.
15. Atendiendo a lo afirmado en los hechos 7º y 8º de la demanda, se aclara si la demandante pretende adquirir por prescripción la totalidad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 01N-5015871 o solo los dos locales comerciales. De ser el último caso, con el fin de evitar confusiones en los hechos 7º y 8º se precisará que la ocupación del resto del bien no se hace en calidad de poseedor, sino que esa calidad solo se ostenta sobre los dos locales.
16. Conforme con lo señalado en el hecho 9º de la demanda se precisará la fecha concreta en la que inició la posesión pues, por un lado, se afirma que inició en 1995 pero en otros hechos se indica que la construcción de los locales comerciales se presentó en 1990 y 1992.
17. De acuerdo con lo afirmado en el hecho 9º de la demanda, se indicará el estado en el que se encuentra la sucesión de la señora María Gabriela Hernández y si el 100% del predio de mayor extensión, en el que se encuentran los dos locales comerciales, fueron adjudicados a los herederos y allegará copia de la partición y la sentencia aprobatoria.  
  
De ser así, se indicarán las acciones judiciales y extrajudiciales adelantadas por la demandante para oponerse a la adjudicación del 100% de ese inmueble y, concretamente, para defender la posesión que según afirma, ejerce sobre los dos locales comerciales. Aportará la evidencia correspondiente.
18. Observa el Juzgado que en el hecho 14º de la demanda, el apoderado de la parte demandante afirma que ésta no aludió a la existencia de los locales

comerciales en la sucesión a la que fue vinculada por una omisión por parte de los apoderados que la representaron en ese proceso. Conforme con eso se precisará entonces, si la demandante al intervenir en esa sucesión no aludió de forma alguna a lo narrado en este proceso, y si solicitó el reconocimiento y pago de las "mejoras" que afirma ejecutó sobre ese bien o desconoció su calidad de heredera.

En ese mismo sentido se aclarará si la demandante considera que lo ejecutado sobre el predio de mayor extensión fueron mejoras, que se le debían reconocer en el proceso de sucesión o si son actos de señora y dueña. De ser éste el caso, con el fin de garantizar la coherencia de la demanda, en el escrito no se podrá aludir a los locales comerciales como mejoras ejecutadas sobre el predio de mayor extensión en tanto que eso implica reconocer el dominio ajeno sobre la totalidad de ese inmueble.

19. Conforme con el hecho 16° de la demanda se narrarán las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que se presentó la conciliación a la que se alude en él y el desenlace de esta. Es decir, si las partes llegaron a algún acuerdo o no, y la posición que asumió la demandante en ese proceso.
20. Se prescindirá del hecho Nro. 17 porque allí no se narra un supuesto fáctico de la pretensión.
21. De acuerdo con lo señalado en el hecho 18° de la demanda se indicará quién es el señor Martin Emilio Ramírez y la razón por la que se afirma que fue ante él que se configuró la prescripción si esa persona ni siquiera está vinculada por pasiva en el presente proceso.
22. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia es posible que un comunero alegue la adquisición del bien por prescripción, pero para ello es imprescindible que se acredite que el copropietario ejerció la posesión total 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 (...))<sup>2</sup>*

Por tanto, la parte demandante deberá señalar si los actos posesorios ejecutados sobre el área del inmueble que pretende adquirir 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.

23. La solicitud de prueba testimonial se formulará en los términos del artículo 212 del C.G.P en el sentido de indicar el objeto de la prueba.
24. Se prescindirá de la petición #2, dado que la consecuencia de la declaración de pertenencia no es la cancelación de la sucesión. Igualmente aclarará porque hace alusión de que los demandados son propietarios solo del 20% del inmueble.
25. Se prescindirá de solicitar la inspección judicial por ser este un deber del Juez, conforme con el numeral 9° del artículo 375 del CGP.
26. La cuantía del proceso se fijará conforme con el numeral 3° del artículo 26 del C.G.P. Para ello, se aportará el avalúo catastral del inmueble debidamente actualizado.
27. Se otorgará un nuevo poder en el que se señale con claridad contra quien se presenta esta demanda, la indicación del proceso que se va a iniciar y el Juez ante quien se presenta. El poder se deberá conferir conforme con el artículo 74 del Código General del Proceso o del artículo 5° de la Ley 2213 de 2022.

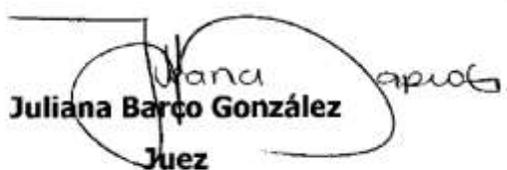
---

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

28. De conformidad con el artículo 6° del Ley 2213 de 2022, se acreditará que simultaneo a la presentación de la demanda se le remitió copia del líbello y sus anexos al demandado. De igual manera se tendrá que proceder con relación al escrito de subsanación de la demanda.

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, 11 dic de 2023\_\_\_, en la

fecha, se notifica el auto

precedente por ESTADOS N°\_\_\_,

fijados a las 8:00 a.m.

\_\_\_\_\_  
Secretario

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: **7ed9c89dd0ce7bda2a3dcb2dbcdb95c7d7f11fbe77fb2f03a1480c4523202d25**

Documento generado en 07/12/2023 11:42:38 AM

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