

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, diez de noviembre de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-01241

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.- Advierte el Despacho que en el líbello la parte actora manifiesta que se pretende la prescripción adquisitiva **ordinaria** de dominio sobre el tercer piso de un bien inmueble, cuya matriz afirma corresponde al lote identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-336170 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Ahora bien, hay que tener presente que, no obstante, lo anterior, se presentan unos certificados expedidos por el Registrador respecto del inmueble con folio N° 01N-414849, cuyos datos de identificación coinciden con los que se describen en la demanda respecto del predio objeto de prescripción adquisitiva de dominio.

Bajo este orden de ideas, se hace menester que la parte actora corrija tanto la demanda en su acápite de hechos como de pretensiones en el sentido de solicitar que se declare la prescripción adquisitiva de dominio sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-414849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, prescindiéndose completamente del bien con folio N° 01N-336170. Este bien tendrá que identificarse conforme al artículo 83 del Código General del Proceso, y al hacerse alusión a él se identificará únicamente por su folio de matrícula.

También es del caso que se le aclare al Despacho si se pretende adquirir por prescripción adquisitiva de dominio, la totalidad del bien, o únicamente el tercer nivel, piso o construcción que se realizó sobre el lote. Lo anterior, porque si este es el caso, y él carece de folio de matrícula inmobiliaria, a lo cual puede concluirse por lo manifestado en la demanda y sus anexos, entonces se deberá tener en cuenta que en reciente jurisprudencia, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia 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 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 o los departamentos 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.

2.- De conformidad con el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, tendrá que presentarse un certificado de tradición y libertad expedido respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-414849 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con una expedición que no podrá ser superior al término de 30 días.

3.- Advierte el Despacho que mediante anotación N° 15 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de lo pretendido, consta la constitución de una hipoteca en favor del Programa de Vivienda para Préstamos Hipotecarios a los Servidores Públicos y Pensionados del Municipio de Medellín, mediante la escritura pública N° 327 del 14 de febrero del 2003.

Ahora bien, el Despacho observa que mediante el Decreto N° 0996 del 2015, la Alcaldía de Medellín realizó la delegación en la Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía la competencia para la suscripción de hipotecas a favor del Municipio en atención al programa mencionado; además, le otorgó la facultad de cancelarlas, y lo concerniente a todos los contratos y demás actos que deban ejecutarse en el marco del programa.

Lo anterior, significa entonces que la garantía hipotecaria se encuentra constituida, realmente, es en favor de la Alcaldía de Medellín, por lo cual, conforme al contenido del numeral 5° del artículo 375 del Estatuto Procesal, él deberá ser vinculado a la demanda. De igual forma, en atención a que se trata de una entidad pública descentralizada por territorio, la demanda deberá dirigirse también en contra de la

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

Agencia Nacional para la Defensa Jurídica del Estado y la Procuraduría General de la Nación, conforme a los artículos 45 y 610 *Ibídem*.

Se advierte de antemano que deberá adecuarse el poder para actuar en el sentido de indicarse: (I) que la demanda se dirige también en contra de las entidades respecto de las cuales acá se ordenó su vinculación, e (II) identificarse en debida forma el bien inmueble que será objeto de lo pretendido, de conformidad con el artículo 83 del Código General del Proceso.

4.- Advierte el Despacho que la parte actora pretende con la demanda que se declare la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido. Ahora bien, debe de tenerse presente que el Código Civil indica en su artículo 764 que será posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe; a su vez, el artículo 765 *Ibídem* enlista los tipos de justo título.

Por su parte, el artículo 2527 del Estatuto Civil indica que la prescripción podrá ser ordinaria, cuando existe posesión regular, en cuyo caso el tiempo necesario será de 5 años para bienes raíces. De lo contrario, la norma prescribe en su artículo 2531 que el dominio de cosas comerciables, que no ha sido adquirido por la prescripción ordinaria, podrá serlo por la extraordinaria, en cuyo caso el lapso será de 10 años.

Con la demanda la parte actora pretende la declaratoria de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, sin embargo, no se **sirve explicar** en el acápite de hechos de la demanda **cuál es el justo título** conforme al cual derivó su posesión regular y que, por el transcurso del tiempo, lo legitima para pretender en tal sentido. Por lo anterior, en el acápite de hechos de la demanda tendrá que identificarse en debida forma el título que dio origen a su posesión regular, ya sea que se trate de un título constitutivo o traslativo de dominio, con explicación de las condiciones de tiempo, modo y lugar conforme a las cuales él se originó.

Ahora bien, si lo que pretende es la extraordinaria por no tener justo título, así lo deberá indicar en los hechos de la demanda y tendrá que adecuar el acápite de pretensiones de la demanda en el sentido de pretender la declaratoria de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el bien inmueble objeto de sus pretensiones.

También tendrá que realizar las correcciones que sean pertinentes al poder para actuar.

5.- Adecuará completamente la demanda en el sentido de indicar que el demandado es el señor Luis Alberto López, toda vez que se trata del nombre con el cual aparece en el certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto del proceso. Lo anterior, teniendo en cuenta que en la demanda hace alusión al señor Luis Alberto Mejía.

6.- Se describirán a precisión tanto los actos de señor y dueño que se afirma realiza el demandante sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido, como la **fecha exacta desde la cual principió su posesión**, toda vez que con el líbello únicamente se hace una breve alusión a tales hechos, sin efectuarse una descripción sucinta de en qué han consistido.

7.- Conforme a lo manifestado en el hecho 2º de la demanda, se le tendrá que explicar al Despacho si el demandado otorgó al demandante la tenencia precaria del bien inmueble objeto del proceso, según lo previsto en el inciso 2º del artículo 2220 del Código Civil. Téngase en cuenta que esta norma señala que constituye precaria la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño, mientras que la parte actora expresamente manifiesta que *"Desde el día 08 de junio del año 2013, a hoy; se dio el ingreso por parte de mi prohijado, junto con su señora madre BEATRIZ LÓPEZ, ya fallecida al bien inmueble en referencia; por autorización del señor LUIS ALBERTO LÓPEZ, hermanos estos entre sí"*.

Explicado lo anterior, deberá describir claramente que mutó su calidad de tenedor a poseedor y la fecha exacta en que lo hizo, a lo que se agrega que en este tipo de eventos no es posible solicitar la prescripción ordinaria de dominio. Es de advertir que es un contrasentido ser poseedor y tenedor al mismo tiempo, de manera que en el evento de que el demandante reconozca dominio ajeno y tenga el bien como tenedor no es procedente solicitar la prescripción adquisitiva de dominio.

8.- Se le aclarará al Despacho si el tercer piso objeto de lo pretendido fue construido por el actor o por el demandado Luis Alberto López.

9.- Advierte el Despacho que en el hecho 4º de la demanda no se realiza una descripción fáctica de algún hecho que sea jurídicamente relevante para lo pretendido, por lo cual, tendrá que prescindirse de él.

10.- Teniendo en cuenta lo manifestado en el hecho 5º de la demanda, se le tendrá que explicar al Despacho si inicialmente la poseedora del bien fue la señora Beatriz López, o si el demandante siempre se ha reputado poseedor desde que ingresó al inmueble.

Lo anterior, pues en caso tal de que el accionante se encuentre ejerciendo una suma de posesiones conforme al artículo 778 del Código Civil, tendrá que indicar en el acápite de hechos de la demanda cuáles son las posesiones que pretende unir o sumar, su periodo, el poseedor que le antecedió, tanto la clase como el título de posesión que se ejerció, la fecha en la cual principió su posesión y demás datos que sean relevantes para su computo.

11.- Explicará al Despacho por qué considera que la instalación de los servicios públicos de agua, gas y luz sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido constituyen actos de posesión si, a su vez, expresamente manifiesta que dicha obligación fue la condición que le impuso el propietario del bien inmueble para habitarlo. Se itera, que una persona no puede ser tenedora y poseedora al mismo tiempo de un bien y que tal manifestación contraria el principio lógico de que una cosa no puede ser y ser al mismo tiempo y tiene como resultado una indebida individualización de la pretensión.

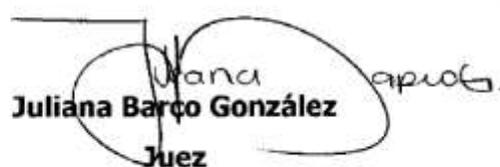
12.- Conforme a lo manifestado en el hecho 8º de la demanda, se le tendrá que explicar al Despacho cuáles han sido las mejoras y mantenimientos continuos que se han realizado sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido, con indicación de las fechas en las cuales se efectuaron, y aportando siquiera prueba sumaria de ellas, y se aportará prueba siquiera sumaria de la cancelación de las cuentas de servicios públicos domiciliarios conforme a lo afirmado en este hecho.

13.- Se tendrá que conferir un nuevo poder para actuar, ya sea conforme al artículo 74 del Código General del Proceso o 5º del Decreto 806 del 2020, en donde se atiendan la totalidad de correcciones efectuadas en la presente providencia. Además, deberá encontrarse dirigido al Juez Civil Municipal de Medellín, toda vez que el aportado con la demanda se presenta al Juez Civil del Circuito de Sopetrán, Antioquia.

14.- Se le explicará al Despacho por qué se presenta un avalúo comercial del bien inmueble objeto del proceso, de lo contrario, se prescindirá de él por ser jurídicamente irrelevante de cara a las pretensiones 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 nov 2021, en la fecha,
se notifica el auto precedente por
ESTADOS N° __, fijados a las 8:00

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:

**fcd6b140cb977e69298f446621025f4200a9c22077945c72f45de14937e7
86c6**

Documento generado en 10/11/2021 11:48:50 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>