



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

Medellín, veintiocho de enero de dos mil veintidós

**Radicado:** 2022-00008

**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 69 de la Ley 1579 del 2012, se tendrá que presentar con la demanda el certificado especial de pertenencia del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-5002534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, expedido con una antelación que no podrá ser superior a los 30 días.

Se advierte que él es diferente al certificado de tradición y libertad del bien, sin embargo, teniendo en cuenta que se presenta uno cuya expedición es superior a los 30 días, de conformidad con el artículo 375 del Código General del Proceso, también tendrá que presentarse uno nuevo.

- 2.** Se aclarará la razón por la que en el acápite introductorio se afirma que la demanda se dirige en contra de Angela Lemus Gómez y Jhon Fredy Lemus Gómez y en el acápite de "identificación de las partes - demandados" de la demanda y en el poder también se dirige en contra de Martha Lemus Gómez . En ese sentido, se advierte que, si la señora Martha es heredera de la señora María Reyes Gómez, se deberá vincular por pasiva en el presente proceso.
- 3.** En ese mismo sentido, teniendo en cuenta que en la demanda se afirma que los demandados se vinculan en calidad de herederos de la señora María Reyes Gómez Sánchez, se deberá indicar al Despacho expresamente si ya se inició su proceso de sucesión, y de ser el caso, aportará prueba de que los demandados fueron reconocidos como herederos dentro del mismo. En todo caso, se deberá aportar la

evidencia que acredite la calidad de herederos de los demandados, y sea sus registros civiles de nacimientos o las providencias donde los reconozcan como tales si existe proceso de sucesión.

4. Se informará el domicilio de los demandados conforme con el numeral 2 del artículo 82 del Código General del Proceso.
5. De acuerdo con lo que se afirma en el 1º hecho de la demanda, la señora María Fermina Gómez Sánchez ha ejercido actos de posesión sobre el segundo y tercer piso del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-5002534 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

Por lo anterior, 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 mayor<sup>1</sup>.

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 apartamentos 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.

6. Se deberá desconocer expresamente el contrato de promesa de compraventa al cual se hace alusión en el hecho 2º de la demanda, toda vez que la posesión ejercida en virtud de un contrato cuyo cumplimiento se espera por parte del otro contratante equivale a reconocer dominio ajeno. Es por lo anterior, que dirá la fecha exacta en que se reputa poseedora e intervino el título de tenedora, en virtud de una entrega anticipada por la promesa de compraventa, a poseedora material.

---

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

7. Con base en lo afirmado en el numeral 3° de la demanda, y del artículo artículo 779 del Código Civil, se indicará si la posesión que sustenta la pretensión pertenece únicamente a la señora María Fermina Gómez Sánchez o si también pertenece su cónyuge. Es decir, deberá aclararse si el ánimo de señor y dueño sobre los niveles 2° y 3° del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-5002534 solo lo ejerce la demandante o si también lo ejerce su cónyuge.

Eso en tanto que en el evento de que en virtud de los mismos hechos la señora María Fermina Gómez Sánchez y su cónyuge se reputen poseedores de esos inmuebles, se constituye una **coposesión**.

De ser ese el caso, lo procedente es que la demandante prescinda de la primera pretensión y "*solicite la declaración de pertenencia adquisitiva de dominio o de otro derecho real a favor de la comunidad*"<sup>2</sup> que en virtud de la coposesión ha conformado con su cónyuge. 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.*"<sup>3</sup>

Ahora, 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 presentada.<sup>4</sup>

Por el contrario, si la demandante es quien de forma exclusiva ha ejercido los actos de señora y dueña sobre esos bienes, 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.

8. Conforme a lo manifestado en el numeral 3° del acápite de hechos de la demanda se deberán indicar las construcciones que la demandante ha realizado sobre el bien inmueble objeto del proceso, señalando también las fechas en la cual ellas se construyeron. Se aportará la evidencia respectiva.

---

<sup>2</sup> Cfr. Corte Suprema de Justicia, sentencia SC1939

<sup>3</sup> Ibidem

<sup>4</sup> Ibidem

9. De acuerdo con lo afirmado en el hecho 5° de la demanda, se tendrá que indicar la fecha desde la cual la demandante ha asumido el pago del impuesto predial, y aportar las respectivas pruebas que lo acrediten.

10. Adicionalmente, advierte el Despacho que en la anotación N° 3 del certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de lo pretendido sopesa una garantía real hipotecaria constituida por la señora María Reyes Gómez Sánchez en favor de la **Corporación de Vivienda y Desarrollo Social**.

Debe de tenerse en cuenta que el artículo 375 del Código General del Proceso, indica en su numeral 5° que cuando el bien este gravado con hipoteca deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.

Entonces, si en el certificado de tradición y libertad del bien inmueble debidamente actualizado se observa que esa garantía hipotecaria se encuentra vigente, la demanda también se deberá dirigir en contra de esa corporación y se allegará su certificado de existencia y representación.

Se advierte de antemano que de ser ese el caso deberá adecuarse el poder para actuar en el sentido de indicarse: (I) que la demanda se dirige también en contra de la aludida entidad, 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.

11. Se prescindirá de la tercera y cuarta pretensión en tanto que se tratan de deberes del Juez., conforme con el artículo 375 del Código General del Proceso.

12. De conformidad con los artículos 2527 y s.s. del Código Civil tendrá que aclararse en el acápite de hechos de la demanda el tipo de prescripción adquisitiva que se pretende, es decir, si ella es ordinaria o extraordinaria. En el primer caso, también deberá describirse la posesión regular que se ha venido ejerciendo sobre cada uno de los bienes inmuebles, de lo contrario, tendrá que manifestarse que se han poseído sin violencia, clandestinidad ni interrupción ambos bienes inmuebles.

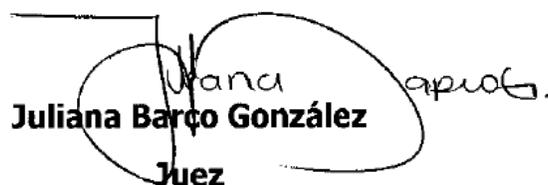
Lo anterior en la medida que en los hechos de la demanda se afirma que la posesión ejercida es regular en tanto se cuenta con un justo título, pero en las pretensiones se señala que la prescripción invocada es la

extraordinaria. Es de advertir, que el justo título solo son los reconocidos por ley, y la promesa de compraventa no está conemplado.

- 13.** Se aportará el avalúo catastral del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-5002534, debidamente actualizado.
- 14.** La cuantía del proceso se adecuará conforme con el numeral 3° del artículo 26° del Código General del Proceso. Adviértase que el valor a tener en cuenta para tal efecto es el que corresponde al avalúo total.
- 15.** La prueba testimonial se adecuará a los términos del artículo 212 *ibidem*, en el sentido de enunciar concretamente los hechos objeto de la prueba.

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 DE  
MEDELLÍN, ANTIOQUIA

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

En la fecha se notifica el presente  
auto por ESTADO fijado a las 8 a.m.

Medellín, 1 feb 2022

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: **47a48e27d43ded99d93ebdb62ce6620742a3fa00e70ddd1f45cef1d49c45a555**

Documento generado en 28/01/2022 12:57:28 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>