



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

PROCESO	VERBAL – PERTENENCIA
DEMANDANTE	CARLOS MARIO RESTREPO LOPEZ CLAUDIA ELENA MUÑOZ LÓPEZ
DEMANDADO	JUAN PABLO QUINTANA GONZALES
RADICADO	05001400301820220133101
ASUNTO	RESUELVE RECURSO FAVORABLEMENTE. REVOCA DECISIÓN DE PRIMER GRADO

JUZGADO NOVENO CIVIL DE ORALIDAD DEL CIRCUITO

Medellín, veintitrés (23) de junio de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado por CARLOS MARIO RESTREPO LOPEZ y CLAUDIA ELENA MUÑOZ LÓPEZ, contra el auto del 18 de enero de 2023, por medio del cual, el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Medellín, rechazó la demanda verbal con pretensión de prescripción adquisitiva de dominio en contra de JUAN PABLO QUINTANA GONZALES.

ANTECEDENTES

1-. Hechos relevantes al recurso de apelación.

El 30 de noviembre de 2023, los señores **CARLOS MARIO RESTREPO LOPEZ y CLAUDIA ELENA MUÑOZ LÓPEZ** promovieron demanda verbal contra **JUAN PABLO QUINTANA GONZALES Y PERSONAS INDETERMINADAS**, pretendiendo la prescripción adquisitiva del siguiente bien:



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

PRETENSIONES

Pido que mediante de sentencia debidamente ejecutoriada se declare y se condene lo siguiente.

PRIMERA: que se declare que pertenece de pleno y absoluto dominio a los demandantes los señores CARLOS MARIO RESTREPO y la señora CLAUDIA ELENA MUÑOZ, la porción del primer piso y lote del siguiente inmueble de mayor extensión, **Lote n° 2:** un lote de terreno con una cabida de 7.85 metros de frente por 32.50 metros de centro, comprendido por los siguientes linderos particulares:- "por el frente con la carrera 93.a., vía en proyecto; por un costado, con el lote nro. 1;- por el otro costado, con el lote nro. 3. Y por la parte de atrás con la carrera 94, vía en proyecto."

Inmueble ubicado en el paraje el picacho, calle 90 n° 93-80 interior 0148 (dirección catastral) con Matricula inmobiliaria N° 01N-425081, de la oficina de instrumentos públicos de Medellín zona norte con código catastral 050010102071201080029000000000. Hoy día aparece calle 94aa calle 90-10. (Según actualización catastral), por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

El inmueble objeto de litigio quedaría como linderos en la parte del cenit el apartamento del segundo piso y el resto de los linderos quedaran tal cual como esta en la escritura.

Además, en el hecho segundo de la demanda se dijo:

93.a., vía en proyecto; por un costado, con el lote nro. 1;- por el otro costado, con el lote nro. 3. Y por la parte de atrás con la carrera 94, vía en proyecto."

Inmueble ubicado en el paraje el picacho, calle 90 n° 93-80 interior 0148 (dirección catastral) con Matricula inmobiliaria N° 01N-425081, de la oficina de instrumentos públicos de Medellín zona norte con código catastral 050010102071201080029000000000.

Hoy día aparece calle 94aa calle 90-10. (Según actualización catastral)

Como es un inmueble de mayor extensión que tiene 3 plantas, quedan libres de este litigio el segundo y tercer piso con nomenclatura en su puerta de entrada calle 90#93-80 int 247 que da ingreso al segundo y tercer piso, el inmueble está sin desenglobar y no tiene régimen de propiedad horizontal, por lo que solo tiene una matrícula inmobiliaria.

El inmueble objeto de litigio quedaría como linderos en la parte del cenit el apartamento del segundo piso y el resto de los linderos quedaran tal cual como esta en la escritura.

La porción que se pretende de este litigio corresponde al primer piso, el cual tiene las siguientes características; 3 alcobas, sala comedor, cocina, baño, todos los muros están revocados, Además tiene energía prepagada, servicios públicos de energía y acueducto y el respectivo lote queda en la parte de atrás con una totalidad de 96 mts cuadrados.

Lote n° 2: un lote de terreno con una cabida de 7.85 metros de frente por 32.50 metros de centro, comprendido por los siguientes linderos particulares:- "por el frente con la carrera

La demanda fue inadmitida por auto del 5 de diciembre de 2022, advirtiéndolo, entre otras causales, **identificar plenamente tanto el predio de mayor extensión como cada uno de los apartamentos o niveles que serán objeto de prescripción adquisitiva de dominio por sus linderos, metros cuadrados o**



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

lineales, ubicación, nomenclaturas y demás elementos necesarios para su correcta y plena identificación e individualización.

Adicional, se le requirió a la parte demandante para que indicara el **área que con la que quedaría al predio de mayor extensión.**

Exigencias que encuentran su soporte en la sentencia SC-4649 del 2020 de la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil.

Para subsanar el defecto advertido por la Juez de primera instancia, la parte actora modificó el hecho tercero de la demanda de la siguiente manera:

TERCERO: Como es un inmueble de mayor extensión que tiene 3 niveles, los cuales se describen como quedaría con los siguientes cabidas y linderos, adicional se manifiesta la despacho que dada que los inmuebles están ocupados y no fue posible medir desconocemos el área de los noveles segundo y tercer piso.

Primer piso y lote: lote de terreno con una cabida de 7.85 metros de frente por 32.50 metros de centro, comprendido por los siguientes linderos particulares: - "por el frente con la carrera 93.a., vía en proyecto; por un costado, con el lote nro. 1;- por el otro costado, con el lote nro. 3. Y por la parte de atrás con la carrera 94, vía en proyecto, por cenit con losa del segundo piso que pertenece al señor Juan Pablo Quintana" área lote de 261 metros² y área construida 297 metros².

EL inmueble de mayor extensión quedaría con:

Segundo nivel con nomenclatura calle 90#93-80 int 247 segundo piso, por el frente con la carrera 93.a., vía en proyecto; por un costado, con el lote nro. 1;- por el otro costado, con el lote nro. 3. Y por la parte de atrás con la carrera 94, vía en proyecto, por el cenit con la losa del tercer piso que pertenece al señor Juan Pablo Quintana y por el nadir con la losa que divide el primer piso del segundo y es el objeto de este litigio.

Tercer nivel con nomenclatura calle 90#93-80 int 247 tercer piso por el frente con la carrera 93.a., vía en proyecto; por un costado, con el lote nro. 1;- por el otro costado, con el lote nro. 3. Y por la parte de atrás con la carrera 94, vía en proyecto, por el nadir con la losa del segundo piso que pertenece al señor Juan Pablo Quintana y por el cenit con el techo del inmueble.

Así mismo, se modificó el acápite de pretensiones de la siguiente manera:



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

PRETENSIONES

Pido que mediante de sentencia debidamente ejecutoriada se declare y se condene lo siguiente.

PRIMERA: que se declare que pertenece de pleno y absoluto dominio a los demandantes los señores CARLOS MARIO RESTREPO y la señora CLAUDIA ELENA MUÑOZ, la porción del primer piso y lote del siguiente inmueble de mayor extensión, **Lote n° 2:** un lote de terreno con una cabida de 7.85 metros de frente por 32.50 metros de centro, comprendido por los siguientes linderos particulares:- "por el frente con la carrera 93.a., vía en proyecto; por un costado, con el lote nro. 1;- por el otro costado, con el lote nro. 3. Y por la parte de atrás con la carrera 94, vía en proyecto"

Inmueble ubicado en el paraje el picacho, calle 90 n° 93-80 interior 0148 (dirección catastral) con Matricula inmobiliaria N° 01N-425081, de la oficina de instrumentos públicos de Medellín zona norte con código catastral 050010102071201080029000000000. Hoy día aparece calle 94aa calle 90-10. (Según actualización catastral), por haberlo adquirido por prescripción adquisitiva de dominio.

El inmueble objeto de litigio quedaría como linderos en la parte del cenit el apartamento del segundo piso y el resto de los linderos quedarán tal cual como está en la escritura.

El cual quedará con las siguientes cabidas y linderos un lote de terreno con una cabida de 7.85 metros de frente por 32.50 metros de centro, comprendido por los siguientes linderos particulares:- "por el frente con la carrera 93.a., vía en proyecto; por un costado, con el lote nro. 1;- por el otro costado, con el lote nro. 3. Y por la parte de atrás con la carrera 94, vía en proyecto." por cenit con losa del segundo piso que pertenece al señor Juan Pablo Quintana" con un área lote de 261 metros² y área construida 297 metros².

SEGUNDA: quedan como parte del predio de mayor extensión los siguientes niveles;

Segundo nivel con nomenclatura calle 90#93-80 int 247 segundo piso, por el frente con la carrera 93.a., vía en proyecto; por un costado, con el lote nro. 1;- por el otro costado, con el lote nro. 3. Y por la parte de atrás con la carrera 94, vía en proyecto, por el cenit con la losa del tercer piso que pertenece al señor Juan Pablo Quintana y por el nadir con la losa que divide el primer piso del segundo y es el objeto de este litigio.

Tercer nivel con nomenclatura calle 90#93-80 int 247 tercer piso por el frente con la carrera 93.a., vía en proyecto; por un costado, con el lote nro. 1;- por el otro costado, con el lote nro. 3. Y por la parte de atrás con la carrera 94, vía en proyecto, por el nadir con la losa del segundo piso que pertenece al señor Juan Pablo Quintana y por el cenit con el techo del inmueble.

TERCERA: que se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria número 01N-425081 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín zona norte, y se abra una nueva matrícula del inmueble de mayor extensión, para los fines pertinentes.

CUARTA: que se condene en costas y agencias en derecho al demandado en caso de oposición.

2-. Del auto recurrido en apelación.

Por auto del 18 de enero de 2023, se **rechazó la demanda** al considerarse por el primer grado que no se cumplió totalmente con la exigencia de **determinación e identificación** del bien a prescribir por vía adquisitiva de dominio.

Se adujo por la primera instancia que **faltó los linderos, metros cuadrados o lineales, tanto del piso que será objeto de segregación como aquellos que le quedarán al folio matrícula base.**



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Inconforme con la decisión, la parte demandante formula la alzada al considerar que en efecto la fracción a usucapir **se encuentra plenamente identificada** y hace manifestación de las **dificultades de acceso** y estudio para tal fin, sobre las unidades que conforman el inmueble de mayor extensión. Por consiguiente, la decisión se debe considerar para proceder a la admisión.

CONSIDERACIONES

1-. DE LOS REQUISITOS FORMALES A TODA DEMANDA

Toda demanda debe cumplir unos requisitos formales de naturaleza general y, otros que son propios a cada asunto, los que, de no satisfacerse plenamente, generan como consecuencia la **inadmisión de ella**, con la finalidad de ser subsanados en el plazo establecido por el legislador, so pena de ser **rechazada**.

Estas exigencias formales constituyen un presupuesto procesal para decidir de fondo, lo que implica que si no se satisface la decisión debe ser **desestimatoria** de las pretensiones ante la prohibición de una sentencia **inhibitoria**.

Esos requisitos deben ser analizados por el juez al momento de formularse la demanda, de pasar alguno por alto, es a la contraparte a quien corresponde alegarlo como **excepción previa** contemplada en el art. 100 del C. G. del P. como ineptitud de la demanda, y, así, inmacular el libelo genitor para producir el efecto deseado por quien demanda, obtener una decisión de fondo del litigio, como se adujo.

Esas exigencias de ley, generales a toda demanda se encuentran regladas a partir del artículo 82 del Código General del Proceso. Esta normativa, para el caso, señala que:

“...ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:

1. (...)



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

4. Lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad.
5. Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados.
6. (...)
11. Los demás que exija la ley..."

Por su parte, el art. 83 de la misma obra establece:

“ARTÍCULO 83. REQUISITOS ADICIONALES. Las demandas que versen **sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen.** No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

(...)” - Negrilla para destacar-

2-.DE LOS REQUISITOS FORMALES ESPECIALES PARA ADMISIÓN DE DEMANDA

Como se anunció, algunos asuntos o demandadas deben cumplir otras exigencias **formales** de naturaleza especial. Por ello, cuando se trata de aquellas que recaen sobre bienes inmuebles, como es el caso, deben estar identificados plenamente. **Y, tratándose de procesos de pertenencia**, dentro de los presupuestos para sacar adelante esa pretensión declarativa de adquisición del dominio, se encuentra aquella que alude a la **singularización correcta del bien a prescribir**. Pues, si éste no se encuentra **debidamente** determinado (art. 762 del CC) o si hay incertidumbre al comparar lo pretendido y lo supuestamente poseído, la pretensión de usucapir estaría llamada al fracaso. Esa es la importancia de la referida exigencia formal.

Adicional, es la ley 1572 de 2012, Estatuto de registro de instrumentos públicos, la que en su art. 8º exige que la dirección del bien inmueble es uno de los elementos de identificación del folio de matrícula inmobiliaria y hacen parte de éste, la naturaleza de aquel, es decir, si es urbano o rural, la asignación de su número, nombre o dirección, como la descripción por sus linderos, perímetro, cabida, área, actualización o modificación de éstos. Lo que



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

confirma aún más, la necesidad de la plena identificación del bien por medio de estas directrices y con ello, se garantiza la publicidad, el tráfico inmobiliario y la **seguridad jurídica**.

Y, para lograr esa identificación, el legislador ordena: (i)-. El aporte del certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos que singulariza e identifica el bien raíz y a su propietario inscrito; y, (ii)-. Se ordena de forma oficiosa, obligatoria por demás, la realización de una inspección judicial donde entre otros, se busca identificar el inmueble a prescribir, que guarde correspondencia el anunciado en la demanda con el materialmente poseído (art. 375 del C.G. del. P.).

Como se concluye de estas normativas, debe existir una clara identidad del bien para el éxito de la pretensión declarativa de adquisición de dominio por prescripción, lo que implica, no una precisión matemática entre el bien pretendido, el certificado y el inspeccionado, como lo explica la jurisprudencia¹, pero si una correspondencia tal que permita caridad de tratarse del bien que es y no otro, sin que existan diferencias notorias que suponga la posesión de un predio diferente.

3-. DE LA INADMISIÓN DE LA DEMANDA Y RECHAZO

Es el artículo 90 del régimen adjetivo el que regula lo referente a la admisión, inadmisión y rechazo de la demanda y, en su inciso 3° establece que será declarada inadmisibile:

“ (...) ”

1. Cuando no reúna los requisitos formales...”

¹ “En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz, tratándose de juicios de pertenencia, “(...) ‘no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [b]asta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)’ -ver providencias de la CSJ SC-3811-2015, SC-048 de 2006, y SC-8845 de 2016.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Para ello debe señalar el juez, con precisión, los defectos de que adolezca la demanda y, el demandante, los debe subsanar en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término, dice la normativa, "...el juez decidirá si la admite o la rechaza."

4-. DEL CASO CONCRETO

4.1. Viene de decirse que, los requisitos formales de la demanda **son taxativos** y obedecen a reglas previamente establecidas por el legislador, las cuales deben seguirse a efectos de lograr la admisibilidad de la misma y evitar decisiones inhibitorias, hoy desestimatoria de la pretensión.

También se dijo que, la exigencia formal del art. 82 numeral 4º del C. G. del P., corresponde al planteamiento de las pretensiones "*expresado con precisión y claridad*" en tanto el nral 5º ibidem, refiere a los "*hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados*", norma que va de la mano con el art. 83 de la misma obra que previene la exigencia para aquellas "*demandas que versen **sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifique***", y, finalmente, se dijo que esa exigencia también se trae por el Estatuto de registro de instrumentos públicos, en el art. 8º, necesaria para el registro ante esta autoridad de historial del inmueble.

4.2. En lo que respecta a la inadmisión de la demanda por falencia de requisitos formales, siendo taxativos, es de advertir que, no es posible exigencias más allá de ese formalismo, pues cualquiera discusión sobre el particular, como sería la coincidencia o no de la identificación del inmueble entre lo anunciado en la demanda, las pruebas y la inspección judicial, sería objeto de decisión de fondo como presupuesto de procedencia para el éxito de declarar la usucapión en favor del demandante. Y, es en ese sentido, que se debe analizar, si en este caso se cumple con la exigencia en auto inadmisorio, suficiente para admitir la demanda.



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

4.3. Se le requirió al demandante en auto del 5 de diciembre de 2022, para identificar ***plenamente tanto el predio de mayor extensión como cada uno de los apartamentos o niveles que serán objeto de prescripción adquisitiva de dominio por sus linderos, metros cuadrados o lineales, ubicación, nomenclaturas y demás elementos necesarios para su correcta y plena identificación e individualización.***

Ante la exigencia concreta, se adujo por la parte demandante en el hecho tercero, la descripción del inmueble con matrícula inmobiliaria 01N-425081 constituido por varias plantas (3) y los linderos particulares y generales que lo identifican, como la cabida en metros. Incluso explica algunos inconvenientes para obtener mayor precisión respecto de las unidades que lo conforman y precisando que persigue la declaración respecto del primero de ellos pisos. Y, excluyendo de su posesión los pisos 2 y 3.

4.4. Considera esta agencia judicial, que se satisface el cumplimiento del requisito. La formalidad es la identificación del bien y, es lo que en efecto se realiza por el demandante. Ahora, que esa descripción sea correcta, o completa o guarde correspondencia con la consignada en documentos o al momento de realizarse la inspección judicial con tal fin de constatar esa individualización o singularidad del bien objeto de demanda, es cuestión que se analiza en la sentencia o decisión de fondo. Como se advirtiera en apartes que anteceden, esa plena identidad del bien a usucapir, se logra establecer con la vista ocular y los elementos de prueba que se allegan al proceso, no es en la admisión de la demanda. Por tal razón, las falencias en la singularidad como presupuesto necesario para lograr la declaración de pertenencia acarrearán la desestimación de la pretensión.

Bajo esa explicación, frente al formalismo excesivo para la admisión de la demanda, no solo se trasgrede el derecho sustancial², sino que se constituye en

² Corte Constitucional sentencia SU061/18



RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

barrera para acceder a la administración de justicia y, por ello se ha de **revocar** la decisión de primer grado que rechazó la demanda, dada el 18 de enero de 2023, para en su lugar, proceda a estudiar el escrito de cumplimiento de requisitos exigidos en la inadmisión de la demanda, sin consideración de éste que fue objeto de análisis en la instancia de apelación y proceda a decidir de fondo sobre la admisión de ser el caso.

Por lo expuesto, el Juzgado Noveno Civil del Circuito de Medellín

RESUELVE

Primero: Revocar el auto del 18 de enero de 2023 por medio del cual, el Juzgado Dieciocho Civil Municipal de Medellín, rechazó la demanda promovida por CARLOS MARIO RESTREPO LOPEZ y CLAUDIA ELENA MUÑOZ LÓPEZ, contra JUAN PABLO QUINTANA GONZALES, por las razones expuestas en la considerativa de este proveído.

Segundo: En consecuencia, proceda a estudiar el escrito de cumplimiento de requisitos requeridos en la inadmisión de la demanda, sin consideración de esta exigencia que fue objeto de análisis en la instancia de apelación y, proceda a decidir de fondo sobre la admisión de ser el caso.

NOTIFÍQUESE


YOLANDA ECHEVERRI BOHORQUEZ

JUEZ

JEEV

Firmado Por:
Yolanda Echeverri Bohorquez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 009
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: **4074d630f7aea6eb593f080f665dbbcc49a12013740fa23fc05c0867f73a4340**

Documento generado en 23/06/2023 01:37:42 PM

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