



JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, seis (6) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

Auto	0326
Proceso	VERBAL – PERTENENCIA
Demandante	CESAR AUGUSTO SERNA CHAVARRIA
Demandados	COOK ALVEAR HERMANOS Y COMPAÑÍA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN Y/O
Radicado	05 001 40 03 001 2024 00107 00
Decisión	INADMITE

Del estudio de la presente demanda, observa el Despacho que se incurre en diversas falencias en relación con lo dispuesto en el artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso y en el artículo 8 de la ley 2213 de 2022 por lo que deberán cumplirse los requerimientos que a continuación se enlistan:

1. En poder y demanda precisará cual es la clase de acción que se pretende adelantar, pues en la forma solicitada desde el primer párrafo de la demanda, esto es: DEMANDA ORDINARIA DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO (Con justo título Compraventa de posesión), contemplada en la Ley 1561 de 2012 el mismo enunciado es contradictorio en tanto la demanda ordinaria de pertenencia no se surte por la ley citada, misma que refiere a un trámite especial (proceso verbal especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica) y no al enunciado en el resto del enunciado.
2. En tanto se alega justo título, allegará el mismo en los términos de ley, teniendo en cuenta que el mismo éste se compone del título y el modo y que la compraventa de posesión que se alega como tal, no comporta tales características.

3. Se allegará el certificado de la matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble pretendido, o en su defecto el certificado especial del registrador para el caso que el inmueble no tenga matrícula inmobiliaria. Esto si se tiene en cuenta que el allegado 01N-2404, informa el señor registrador que se encuentra CERRADO por “compraventa resto”, anotación 248 y que por tanto no existe titular de derecho real de dominio sobre el mismo, pues que jurídicamente el área de dicho bien inmueble está agotada (fls. 66 pdf 02), situación jurídica del inmueble denunciado como de mayor extensión, que impide tener dicho certificado de matrícula inmobiliaria como antecedente registral del bien pretendido, y así mismo como cumplido el requisito de que trata el Art. 375-5 C.G.P.
4. Conforme con lo anterior, habrá de adecuarse hechos de la demanda, pretensiones y poder de acuerdo a la nueva información que del inmueble se arrime, en aras de agotar el requisito antes señalado.
5. De acurdo a lo dicho se tendrá en cuenta lo dicho por el señor registrador en el mismo certificado “(...)con relación a los procesos de Pertenencia sobre Bienes Baldíos y, aquellos que no tienen antecedente registral, que se presumen baldíos y por lo tanto imprescriptibles(...)”, y que de encontrarse el pretendido en tal situación, en caso de ser objeto de adjudicación (que no de prescripción), porque se cumplan los requisitos legales para lo mismo, lo será ante la autoridad administrativa competente, no ante la judicatura.
6. Conforme con lo anterior, se servirá adecuar el acápite denominado cuantía, pues el avalúo informado con fundamento en factura de impuesto predial que se allega a fls. 68 pdf 02 lo es respecto de una matrícula inmobiliaria que nada tiene que ver en estas diligencias (960007093); que además se ha de tener claridad del avalúo respecto del inmueble y pretendido, en caso que el mismo no se desprenda de una mayor extensión.
7. Igual adecuará el acápite denominado procedimiento, pues las normas que allí se enlistan, la clase de proceso referido, así como las que se mencionan en la demanda desde el primer párrafo se excluyen entre sí, de suerte que

no hay claridad ni en la clase de acción que se intenta, ni la clase de prescripción que se alega, ni en el procedimiento que a la misma ha de impartirse, nada de eso está claro en la demanda, por lo que al adecuar se hará precisión en estos puntos sin que quede dudas a estos respectos.

8. En el mismo sentido y por las mismas razones, adecuará el acápite denominado Fundamentos de Derecho.
9. Al adecuar los hechos de la demanda se hará total claridad en cuanto al folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, si es que lo posee, del que se informa es el 01N- 2404, pero se ha dejado claro que jurídicamente ese no puede ser por lo dicho en precedencia.
10. Allegará constancia de entrega de la demanda a la persona jurídica demandada, pues lo allegado refiere a una orden de servicios, no a certificación de entrega requerida.
11. Ya que lo pretendido es un cuarto piso (Apto. 401), y de los hechos de la demanda se concluye que no ha sido sometido a reglamento de propiedad horizontal, ha de demandar conjuntamente con los demás poseedores de la edificación, al entenderse que toda conforma una sola unidad jurídica y que además el tema del aire aún no está regulado en Colombia como para pretender la prescripción del 4º piso con independencia de los demás cuando forman parte de la misma edificación.
12. Conforme con lo anterior se informará porque el edificio no ha sido sometido a reglamento de propiedad horizontal, con el fin de asignar matrícula inmobiliaria independiente a cada una de las unidades; aclarando que dicho trámite no es viable obviarlo vía demanda de prescripción.
13. Ampliará los fundamentos fácticos de la demanda para indicar con mayor detalle n que han consistido los actos de señor y dueño que el demandante ha ejercido en el inmueble.

14. Igual indicara si el inmueble es poseído por el demandante de forma personal o por intermedio de otras personas; en tal caso indicara quienes y en que calidad.
15. Si como se dice en el hecho 6º de la demanda, respecto del bien pretendido “no hay titulares de derecho reales de dominio”, información que es cierta de acuerdo a lo informado por el señor registrador en el certificado que se allega antes citado, se servirá indicar porque entonces se orienta la demanda en contra de “los COOK ALVEAR HERMANOS Y COMPAÑÍA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN y de los señores José Leonel Serna Salazar (q.e.p.d.) y John Fredy Serna Chavarría; teniendo en cuenta que conforme el Art. 375-5 C.G.P. “Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella”, o sea, las personas determinadas que procede demandar en estos casos son sólo aquellas que figuren como titular de un derecho real sobre el bien, pero el inmueble pretendido al parecer ni folio de matrícula inmobiliaria tiene, y ni siquiera se desprende de otro de mayor extensión con folio de matrícula inmobiliaria, según lo informa el señor registrador como se dijo en precedencia, y el propio demandante lo asevera en el hecho 8º de la demanda.
16. Se tendrá en cuenta en poder y demanda que tratándose de demanda de pertenencia, siempre se ha de demandar a todas las personas indeterminadas que se crean con derechos sobre el inmueble a usucapir.
17. Se allegará certificación de la autoridad competente en la que se precise sobre la naturaleza jurídica del bien pretendido, advirtiendo que la misma debe referirse exactamente al bien pretendido, por su ubicación, cabida y linderos y demás datos que den cuenta de su plena identificación, de suerte que no pueda confundirse con otro.
18. Adecuará la solicitud de emplazamiento de personas indeterminadas conocidas, pues si las mismas se conocen han de demandarse, pues ya no son indeterminadas.

19. Se allegará nuevo poder dirigido al Juez de conocimiento en el que se indique que: (i) la clase de acción que se faculta al apoderado para instaurar, así como la ley con fundamento a la cual se demanda en prescripción, si por la de la ley 1561 de 2012, si por la ley 9 de 1989, si por 388 de 1997, si por la 791 de 2002, o si por otra, teniendo en cuenta no apoyarse en leyes distintas que se excluyan entre sí por referirse a diferentes clases de prescripciones; (ii)) que incluya las pretensiones que se faculta al apoderado para elevar; (iii) que se dirija en contra de quienes aparezcan con derechos reales de dominio en el certificado de matrícula inmobiliaria en caso de tenerla, sino en contra de personas indeterminadas; (iv) que se identifique claramente el inmueble pretendido, de suerte que no se preste a ambigüedades en cuanto al inmueble de que se trata; (v) que relacione las personas que se faculta para demandar.

20. Los mismos requisitos indicados para el poder se tendrán en cuenta para la demanda.

21. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Art. 375-4 C.G.P., en cuanto sea del caso.: “4. La declaración de pertenencia no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público, por lo que se solicita prestar toda la atención al contenido del inciso 2º del Nral 4º del Art. 375 C.G.P., en caso de encontrarse que la naturaleza jurídica del bien encuadra dentro de alguna de esas condiciones.

22. En cuanto al acervo probatorio, se servirá informar con que finalidad allega cada una de las pruebas arrojadas con la demanda.

Por lo anterior, no se da aplicación a lo dispuesto en el Art. 15 de la ley 1561 de 2012, en tanto no hay claridad cual es la clase de prescripción que se pretende y cual la ley fundamento de la demanda. Así mismo se aclara que de acuerdo a lo informado al subsanar requisitos, a la cuantía definitiva de la demanda, etc., bien puede ser objeto del rechazo y remisión al competente si se corrobora que ello sea lo que corresponda, o incluso de nuevo auto de

inadmisión, si no se llenan los requisitos para la clase de prescripción y la ley con fundamento en la cual se demande.

Por lo anterior, el Juzgado Primero Civil Municipal de Oralidad de Medellín,

RESUELVE

PRIMERO: INADMITIR la presente demanda promovida por CESAR AUGUSTO SERNA CHAVARRIA contra COOK ALVEAR HERMANOS Y COMPAÑÍA LIMITADA EN LIQUIDACIÓN, JOHN FREDY SERNA CHAVARRÍA Y JOSÉ LEONEL SERNA SALAZAR.

SEGUNDO: CONCEDER un término de cinco (5) días al actor para que subsane los defectos anotados, so pena de rechazar la demanda.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:
Gustavo Adolfo Ramirez Serna
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001 Oral
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: **aeffe79b96b07c218c35b69840298698e9ad3d74c183b70f07d1909f3f918c15**

Documento generado en 06/02/2024 03:06:55 PM

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