



JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, once de mayo de dos mil veintiuno

Rad: 05001-31-03-003-2021-00123-00

Asunto: Inadmite demanda.

En su forma y técnica la presente demanda no cumple con algunos de los requisitos exigidos por el artículo 82 del Código General del Proceso, por lo que deberá adecuarse en lo siguiente, en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de esta providencia, so pena de rechazo:

1. La parte actora hizo alusión en la demanda a un proceso penal por una “supuesta falsedad” que se está llevando a cabo sobre “los actos de transferencia de dominio anteriores a la adquisición realizada por el demandante”; sin embargo, un proceso penal no se realiza sobre actos, el proceso penal tiene como fin determinar si un sujeto en particular cometió una o varias conductas punibles. En ese sentido, la demanda requiere ser ampliada y aclarada, en aras de indicar los pormenores del procedimiento penal al que se hace alusión, esto es, quién es el procesado, cuales son los hechos que dieron lugar a dicho proceso, que delitos en particular se están investigando, qué relación tienen los predios objeto de este trámite con ese procedimiento y cuál es la vinculación del demandante con el mismo.

2. La parte actora también hace alusión a que algunos títulos traslaticios de dominio sobre los inmuebles pueden estar en tela de juicio con el procedimiento penal; en ese contexto, deberá explicar a qué títulos se hace alusión específicamente, quiénes fueron los participantes en esos actos, en qué fechas se realizaron, por qué se está investigando su

veracidad, en qué medida se están cuestionando los mismos y por qué motivos pueden vincularse o afectar el título contenido en la Escritura Pública Nro. 4.149 del 27 de julio de 2010 de la Notaría 29 del Círculo de Medellín.

3. Asimismo, el demandante deberá esclarecer con mayor exactitud y determinación conforme lo exige el numeral 5° del artículo 82 del C.G.P., por qué considera que los inmuebles que son de su propiedad pueden llegar a tener vicios que se deben sanear, de qué se tratan estos vicios, quiénes pueden llegar a ser esos terceros y cómo se vincula todo ello con el demandante y el proceso penal que se pone de presente.

4. De determinarse cuáles son esos terceros a los que el demandante pretende anticiparse respecto a cualquier solicitud frente a su titularidad, el demandante deberá vincularlos a la demanda como terceros identificados “que se creen con derechos sobre el inmueble”, pues esa es la finalidad de que se emplacen a las personas indeterminadas, por lo que sería un despropósito al conocer cuáles son algunos de esos terceros, no vincularlos a este procedimiento donde pueden verse afectados. Se deberán aportar los datos conocidos que la ley exige para cualquier demandado.

5. En aras de dar determinación a los hechos conforme al artículo 82 #5° del C.G.P. la parte actora deberá indicar expresamente desde cuando la posibilidad de que un tercero pueda reclamarle la titularidad de los bienes objetos del presente proceso.

6. Resulta imprescindible que se aclaren las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se adquirió el derecho real de dominio sobre los inmuebles por parte del demandante, ello en cuanto en esta demanda considera que terceros podrían reclamarle la titularidad sobre los mismos. Resulta imprescindible que el actor esclarezca al juzgado de quién recibió el dominio, bajo qué circunstancias y si para la época de la negociación, la vendedora comunicó al demandante de los hechos aquí esbozados o

éste daba cuenta y reconocía la existencia de terceros que pudieran reclamarle el derecho de dominio.

7. La parte deberá superar la confusión que se avizora de los hechos presentados en la demanda. Si el demandante es el titular del derecho real de dominio y aduce haberse comportarse como tal desde el momento en que adquirió dicha calidad, ¿por qué considera necesario reafirmar esa calidad ante terceros cuando aduce que desde el mismo certificado de instrumentos públicos ostenta la misma?; lo que se requiere es que el actor exponga cómo la interposición de la presente pretensión no constituye en algún sentido reconocimiento de dominio ajeno, ante el expreso reconocimiento de la posibilidad de que un tercero pueda tener mejor derecho.

8. De conformidad con el numeral 5° del artículo 375 del C.G.P. la parte demandante deberá anexar a la demanda un certificado de instrumentos públicos para cada inmueble pretendido en *usucapión*, en donde pueda avizorarse todo el antecedente registral de los predios y todos los titulares de derechos reales. Nótese que de las certificaciones aportadas no pueden desprenderse todos los antecedentes registrales y actos realizados sobre el predio y, por tanto, no pueden desprenderse de éstas todos los posibles titulares de derechos reales y los negocios antecedentes a los que se hace alusión en la demanda.

9. En el hecho quinto de la demanda se hizo alusión a un crédito hipotecario con el banco BBVA; sin embargo, también se afirmó que ya el crédito estaba cancelado en su totalidad; en ese contexto, se indicará por qué se el gravamen continúa inscrito como se afirmó en la demanda y si existe algún obstáculo o impedimento para su ejercicio.

10. En atención a que los sujetos de las declaraciones aportadas como testimonio anticipado deberán comparecer al proceso de conformidad con el inciso final del artículo 188 del C.G.P., la parte demandante deberá cumplir con los requisitos formales contemplados en el artículo 212 *ejusdem*.

11. Desde ya se advierte que el dictamen pericial aportado con la demanda deberá cumplir con todos y cada uno de los requisitos contemplados en el artículo 226 del Código General del Proceso, por lo que de faltar algún requisito contemplado en la norma deberá ser aportado en el término de inadmisión, pues es el momento procesal para la aportación de la prueba según el artículo 227 *ibídem*, so pena de que la prueba no sea tenida en cuenta en el momento procesal oportuno.

12. De conformidad con el artículo 6° del Decreto 806 de 2020 también se deberá indicar el canal digital en el que pueden ser contactados los testigos y el perito.

13. Deberá pronunciarse expresamente frente a cada requisito y aportar un **nuevo escrito de demanda** en el que se incluyan los requisitos aquí exigidos.

Finalmente se pone de presente que el presente auto no es susceptible de ningún recurso, de conformidad con el artículo 90 del C.G.P. Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, **RESUELVE:**

PRIMERO: Inadmitir la demanda de la referencia, por las razones expuestas en la parte considerativa de la presente providencia. De conformidad con el **inciso 3° del artículo 90 del Código General del Proceso**, se le concede a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane los requisitos exigidos, so pena de rechazo.

SEGUNDO: Se le reconoce personería al abogado Álvaro Alejandro García Castro para que actúe en el proceso conforme al poder conferido.

NOTIFÍQUESE

Firmado electrónicamente

ÁNGELA MARÍA MEJÍA ROMERO

JUEZA

Firmado Por:

**ANGELA MARIA MEJIA ROMERO
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 003 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

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:

**c0bc85e87ce49e4cf843d00265c4cfe4f5d058c35a6283f6dd16444cd6
f60688**

Documento generado en 11/05/2021 06:25:20 AM

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