



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, trece (13) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Pertenencia
Radicado	2021-0761
Tema	Inadmite demanda

Revisada la presente demanda y sus anexos, observa el Despacho que la misma no se ajusta a los lineamientos legales, haciendo necesario que dentro del término de cinco (5) días, contados a partir de la notificación del presente auto, so pena de rechazarse la misma, de cumplimiento a lo que a continuación se menciona (Art. 90 del C.G.P.)

1. El poder otorgado por el demandante, deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 806 del 04 de junio de 2020, esto es, que en el mismo se indique expresamente la dirección de correo electrónico de la apoderada, la cual deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.

2. En el nuevo poder indicará de forma precisa y concreta el tipo de demanda que pretende adelantar, teniendo en cuenta que en el que allega, indica que pretende adelantar un proceso Verbal Declarativo de Pertenencia, Proceso Ordinario, Prescripción Adquisitiva de dominio Extraordinario sobre un Inmueble de Interés Social y Demanda Extraordinaria de Pertenencia de Menor Cuantía; también aclarará la normatividad con la cual pretende adelantar el presente asunto, ya que hace referencia a la Ley 989 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997 y al trámite consagrado en los artículos 375 y s.s. del Código General del Proceso.

3. En el poder que presentará, dirá quiénes son las personas determinadas contra las cuales pretende adelantar la presente demanda.

4. Adecuará en la demanda, el aparte que denomina referencia, en el sentido de indicar de forma precisa y concreta el tipo de demanda que pretende adelantar, y el nombre de las personas determinadas contra las que adelanta este asunto.

5. Teniendo en cuenta lo señalado en numerales precedentes, la parte actora, adecuará el encabezado de la demanda.

6. Teniendo en cuenta que en la demanda se indica que se pretende adelantar una acción de pertenencia con fundamento en el trámite reglado en el artículo 375 del C.G.P., pero a su vez, la parte demandante en algunos apartes de la demanda señala que el bien objeto del presente asunto es un "inmueble de interés social" ; se hace menester requerir a la parte demandante para que de forma clara, precisa y concreta, adecúe los hechos y pretensiones de la demanda de cara a la normatividad que pretende adelantar el presente asunto, si de conformidad por la cual pretende que se adelante el trámite de esta pertenencia, dado que no es posible que se quieran mezclar o hacer mixturas entre el consagrado en los artículos 375 y s.s. del Código General del Proceso, con la Ley 1561 del 2012 relativa al Trámite Verbal Especial para la declaración de pertenencia y el saneamiento de la falsa tradición de viviendas de interés social, con la Ley 9 de 1989, relativa al proceso de pertenencia de viviendas de interés social, pues cada una de estas consagran un trámite diferente, de manera que, se reitera, el poder, los hechos y pretensiones de la demanda deben ser absolutamente claros en cuanto a la normatividad seleccionada de cara al trámite de la pertenencia que se pretenda adelantar.

7. De conformidad con la normatividad que pretende adelantar, deberá reformar la demanda cumpliendo con los requisitos especiales que 2 consagra el artículo 375 del Código General del Proceso (Declaración de pertenencia) o ley 1561 del 2012, según se elija el trámite.

8. Deberá precisar en los hechos el motivo por el cual señala que el inmueble sobre el cual pretende se declare la pertenencia es vivienda de interés social. (Art. 82 N° 4 y 5 del C.G.P.).

9. En virtud de lo anterior, en caso de acreditar que el inmueble sobre el cual pretende se declare la pertenencia es una vivienda de interés social, y que este sea el trámite a seguir, deberá:

- a) Adecuar la presente demanda al procedimiento establecido en la Ley 1561 del 2012 por el cual se establece un proceso verbal especial para la declaración de pertenencia de vivienda de interés social de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 4 de la citada ley.
- b) De conformidad con el artículo 104 de la Ley 812 de 2003 y artículo 91 de la Ley 388 de 1997, el valor máximo de una vivienda de interés social y subsidiable será de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlmv), y atendiendo lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 388 de 1997 deberá allegar el avalúo comercial determinado por el Instituto

Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, o mediante avalúo privado emitido por instituciones o profesionales especializados para establecer si una vivienda tiene el carácter de vivienda de interés social.

- c) La demanda deberá contener las manifestaciones que exige el artículo 6 y el literal a) y b) del artículo 10 de la ley 1561 del 2012.
- d) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la ley 1561 del 2012 deberá allegar los anexos que se mencionan en dicha norma, esto es, literal a) Certificado expedido por el registrador de instrumentos públicos, literal b) medios probatorios con que pretende probar la posesión, plano certificado por la autoridad catastral competente que contenga lo dispuesto en el literal c) del artículo 11 de la ley 1561 del 2012.
- e) Deberá allegar prueba del estado civil conforme lo dispuesto en el literal b) del artículo 10 de la ley 1561 del 2012.

10. Uno de los requisitos de procedibilidad de la acción de pertenencia lo constituye la plena identificación del bien a usucapir y que este sea prescriptible.

Sobre el particular asunto de la prescriptibilidad del bien, en sentencia de Tutela 488 de 2014, la Corte Constitucional, dejó sentado que:

"...en la Constitución Política existe una disposición expresa que permite al legislador asignar a los bienes baldíos el atributo de imprescriptibilidad; a saber, el artículo 63 superior que textualmente reza: "Los bienes de uso público, los parques naturales, las tierras comunales de grupos étnicos, las tierras de resguardo, el patrimonio arqueológico de la Nación y los demás bienes que determine la ley, son inalienables, imprescriptibles e inembargables". Explicó que dentro de los bienes de uso público se incluyen los baldíos y por ello concluyó que "no se violó el Estatuto Supremo pues bien podía el legislador, con fundamento en este precepto, establecer la imprescriptibilidad de terrenos baldíos, como en efecto lo hizo..."

*Aunque la prescripción o usucapión es uno de los modos de adquirir el dominio de los bienes corporales, **raíces o muebles que están en el comercio**, los terrenos baldíos obedecen a una lógica jurídica y filosófica distinta, razón por la cual estos tienen un régimen especial que difiere del consagrado en el Código Civil.*

*La disposición que específicamente regula lo referente a los terrenos baldíos, su adjudicación, requisitos, prohibiciones e instituciones encargadas, es la Ley 160 de 1994, por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino. El artículo 65 de esta norma consagra inequívocamente que el único modo de adquirir el dominio es mediante un título traslativo emanado de la autoridad competente de realizar el proceso de reforma agraria y que el ocupante de estos **no puede tenerse como poseedor**.*

*La precitada disposición fue avalada por la Corte en sentencia C-595 de 1995, la cual respaldó que la adquisición de las tierras baldías, a diferencia de lo que ocurre en materia civil con los inmuebles en general, **no se adquiere mediante la prescripción, sino por la ocupación y posterior adjudicación**, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley.*

Así planteadas las cosas, careciendo de dueño reconocido el inmueble y no habiendo registro inmobiliario del mismo, surgían indicios suficientes para pensar razonablemente que el predio en discusión podía tratarse de un bien baldío y en esa medida no susceptible de apropiación por prescripción.

*Así las cosas, el yerro advertido por el registrador era evidente en tanto **la decisión judicial recaía sobre un terreno que carecía de registro inmobiliario, por lo cual era razonable pensar que se trataba de un bien baldío**. De igual manera, en la nota devolutiva se advirtió que los ocupantes de tierras baldías, por ese solo hecho, **no tienen la calidad de poseedores sino una simple expectativa**, de acuerdo al marco legal vigente. Dicha argumentación fue presentada oportunamente por el registrador en el acto administrativo mediante el cual se opuso inicialmente al registro.”(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

De ahí que el inciso segundo del numeral 4 del artículo 375 del C. General del Proceso, disponga que el **juez rechazará de plano la demanda**, e incluso, la terminación anticipada del proceso, **cuando advierta que la declaración de pertenencia recae sobre bienes** de uso público, bienes fiscales adjudicables o **baldíos**.

El artículo 31 del Decreto 960 de 1970, dispone que los inmuebles se identificarán por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados y por sus linderos; así mismo, el artículo 1ro del Decreto 2354

de 1985, establece que, "cuando en una escritura se agreguen una o más porciones de un inmueble, se identificarán y alinderarán los predios segregados". De igual forma, no sobra advertir que la plena identificación del bien objeto de usucapión comprende no solo la indicación de sus linderos, sino, además, el señalamiento de su matrícula inmobiliaria, requisito que es exigido en el numeral 5º del artículo 375 del C. General del Proceso.

Por tanto, se requiere a la parte actora para que se sirva individualizar el inmueble objeto de adquisición por prescripción, con el señalamiento de su nomenclatura, paraje o localidad donde está ubicado, sus linderos y **su folio de matrícula inmobiliaria**, e informará si previo a la presentación de la presente demanda, solicitó ante las entidades territoriales y en las encargadas de registro, información sobre el inmueble que pretende adquirir a través del presente trámite de pertenencia, donde se advierta que el mismo no es un bien de uso público, fiscal o baldío, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público. De tener dicha documentación la deberá adjuntar con la demanda.

11. Identificará plenamente la construcción o mejoras que tiene el inmueble que pretende usucapir, indicando si corresponde a una edificación, el número de pisos, apartamentos o habitaciones, con su correspondiente nomenclatura, en caso afirmativo indicará si la construcción que se encuentra en el inmueble se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal, en caso afirmativo allegará copia de la Escritura Pública en la que se describa cada una de las unidades habitacionales.

12. Se servirá indicar los linderos actuales del inmueble sobre el cual pretende se declare la prescripción adquisitiva.

13. Indicará en forma concreta en qué consisten los actos de señor y dueño, desplegados sobre el inmueble que pretenden adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y la forma en que pretende probar la posesión, indicando de forma clara y precisa la fecha a partir de la cual inició la posesión, si es regular o irregular, indicando el fundamento fáctico y jurídico de ello.

Lo anterior, atendiendo que la posesión regular da lugar a la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, mientras que la posesión irregular a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio.

14. Indicará si la posesión corresponde al inmueble de mayor extensión, o a una porción de ese inmueble. De estar poseyendo una porción de

un inmueble, debe indicarse con toda precisión los linderos particulares de la porción que posee y el área, así como los linderos generales del inmueble al cual pertenece esa porción y el área total.

15. Las pretensiones deberán redactarse con la técnica correspondiente de cara al tipo de proceso presentado. De esta forma, se precisarán las peticiones principales de la demanda, así como las que solicita como consecuencia de aquellas.

16. Teniendo en cuenta lo señalado en numeral precedente y en atención a lo dispuesto en el artículo 82 N° 4 y 83 del Código General del Proceso, identificará en cada una de las pretensiones el inmueble que pretende se adjudique con esta demanda, con su porcentaje, su ubicación, linderos actuales y nomenclatura.

17. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 375 regla 5 del C.G.P. deberá allegar con la demanda el certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sobre el inmueble objeto de demanda, debidamente actualizado, expedidos con una antelación no superior a un (01) mes. Lo anterior, por cuanto el certificado que allega data del 29 de agosto de 2017.

18. Aclarará el hecho primero de la demanda en el sentido de señalar de forma correcta el avalúo del bien inmueble objeto del presente asunto.

19. Comoquiera que al tenor de lo dispuesto en el final del inciso primero numeral quinto del artículo 375 del C.G.P., debe citarse también al acreedor hipotecario, deberá allegarse certificado de libertad y tradición del inmueble con una fecha de expedición, inferior a un mes.

20. Toda vez, que está solicitando en el acápite de "petición especial" que se oficie a la Sub Secretaría de Catastro Municipal de Medellín con el fin de que conozca íntegramente sobre la expedición del Certificado Ley 1561 de 2001, teniendo en cuenta que dicha información y documentos pudo haber sido solicitada directamente por la demandante o mediante derecho de petición, deberá allegar la prueba de que realizó dicha solicitud y precisará por qué no allegó dicha prueba. (Art. 173 inciso 2 del C.G.P.).

21. Respecto de los testimonios solicitados, aclarará por qué razón solicita se cite al demandando a recibir declaración en el presente asunto.

22. Respecto de los demás testigos indicará el correo electrónico donde pueden ser citados, además de enunciar concretamente los hechos objeto de prueba sobre los cuales declarará cada uno de los testigos de conformidad a lo reglado en el artículo 212 del C.G.P.

23. Se servirá aclarar el acápite que denomina interrogatorio de parte, y dirá cuál es el objeto de esa prueba.

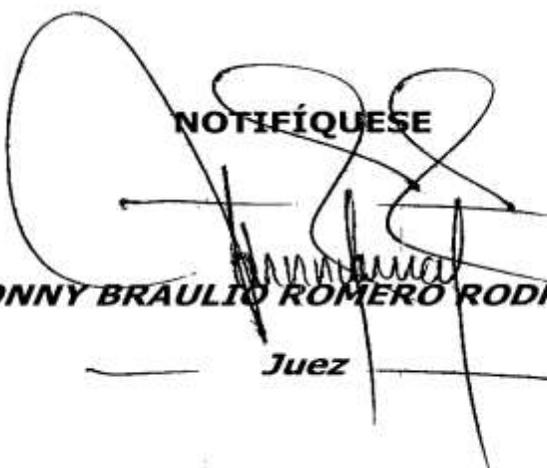
24. En atención a lo señalado en los numerales 2º, 3º, 7º y 8º de esta providencia, se servirá adecuar el acápite de fundamentos de derecho, y el acápite de trámite.

25. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020, la apoderada judicial deberá indicar si la dirección de correo electrónico que informa en el acápite de notificaciones, es la inscrita en el Registro Nacional de Abogados, frente al cual se advierte que esta deberá coincidir con la descrita en el poder.

26. De conformidad con lo regulado en el art. 6º del Acuerdo PSAA14-10118 de marzo 4 de 2014, de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, por tratarse de un proceso de pertenencia de bien inmueble, se insta para que allegue en formato PDF la identificación y linderos del predio objeto de usucapión y la respectiva solicitud de inclusión en el Registro Nacional de Procesos de Pertenencia. Requisito que se echa de menos en este caso.

27. Deberá pronunciarse expresamente frente a los requisitos aquí exigidos, y aportar un **nuevo escrito íntegro de demanda** en el que los incluya, esto en aras de facilitar el estudio de la misma para todos los sujetos procesales.

NOTIFÍQUESE



JHONNY BRAULIO ROMERO RODRÍGUEZ
Juez

2

Firmado Por:

Jhonny Braulio Romero Rodriguez
Juez Municipal
Civil 006
Juzgado Municipal

Antioquia - Medellin

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: **8213f6bc0baf987d91ae804b7e90cd5a4bd2d335321a846da162433eb8d8650d**
Documento generado en 13/08/2021 12:16:34 PM

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