



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, quince (15) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Pertenencia
Radicado	2021-00931
Tema	Inadmite demanda.

Revisada la presente demanda, 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 demanda, de cumplimiento a lo que a continuación se menciona (Art. 90 del C.G.P.):

1. Deberá allegar un nuevo poder donde indique de forma precisa y concreta la normatividad con la cual pretende adelantar la presente demanda, ya que en el poder que adjunta se limita solo a señalar que pretende adelantar un proceso especial de declaración de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio.

2. Teniendo en cuenta que en el poder hace referencia a que pretende adelantar este asunto, con el fin de que se adjudiquen a su poderdante los inmuebles ubicados en la Carrera 33 C No. 34 B 71 y en la Carrera 33 C No. 34 B 75, pero en el encabezado de la demanda tan solo hace referencia al inmueble ubicado en la Carrera 33 C No. 34 B - 71, de 3 pisos, Barrio Nacional del municipio de Medellín, se servirá aclarar lo pertinente, y de ser el caso allegará un nuevo poder en el que corrija la dirección del inmueble objeto del presente asunto.

3. En atención a lo señalado en numeral que antecede, se servirá adecuar también el hecho décimo de la demanda, indicando de forma clara, precisa y concreta cuál es la dirección correcta del inmueble objeto de este asunto.

4. Indicará tanto en los hechos como en las pretensiones de forma clara y precisa el bien sobre el cual pretende que se declare la prescripción adquisitiva de dominio, identificando este con número de matrícula inmobiliaria, linderos del inmueble de mayor extensión y de menor extensión, nomenclatura y demás circunstancias que lo identifiquen.

5. Sírvase señalar tanto en los hechos como en las pretensiones, el tipo de prescripción que pretende sea declarada a su favor, esto es, prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria, indicando el fundamento fáctico y jurídico de su pretensión.

6. 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, expedido con una antelación no

superior a un (1) mes. Lo anterior, teniendo en cuenta que el certificado allegado data del 27 de abril de 2021.

7. Deberá dirigir la demanda en contra de los titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble objeto de usucapión, indicando sus nombres completos, documentos de identidad y dirección donde reciben notificaciones.

8. 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.

9. 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.*

*4 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 C595 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 adquiera 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 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 1º 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.

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

11. 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.

12. Indicará si la posesión corresponde al inmueble de mayor extensión, o a una porción de ese inmueble. De estar poseyendo una porción de 6 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.

13. 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.

14. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 N° 9 en concordancia con el artículo 26 N° 3 del C.G.P. a fin de determinar la cuantía del proceso para determinar la competencia y el trámite del mismo, deberá allegar certificado catastral o factura de impuesto predial del segundo trimestre del año 2021, en el que conste el avalúo actual del inmueble sobre el cual pretende que se declare la pertenencia.

15. Respecto de los testimonios solicitados, enunciará 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.

16. De conformidad con lo regulado en el art. 6° 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.

17. 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.

18. 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 y cumplir con lo dispuesto en el artículo 93 N° 3 del C.G.P.

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: **d7dc6381aa7ee08e5e9cd5ac21b11e6ee53a67c762bac7ead322e14ddd51543**

Documento generado en 15/09/2021 12:58:55 p. m.

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