



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, treinta de marzo de dos mil veintidós

Radicado: 2022-00298

Asunto: Inadmite demanda

De conformidad con el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la presente demanda verbal de pertenencia, para que dentro del término legal de 5 días se cumplan con los siguientes requisitos, so pena de ser rechazada:

1.- De conformidad con el artículo 375 del Código General del Proceso, se tendrá que presentar un certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5141449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, con una fecha de expedición que no podrá ser superior al término de 30 días.

De igual manera se tendrá que proceder con relación al certificado especial de pertenencia expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido, previsto en el artículo 69 de la Ley 1579 del 2012, toda vez que el aportado con la demanda supera dicho término legal.

2.- De conformidad con el contenido del certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5141449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, a la fecha, solamente el señor Ramón Castaño Castaño es quien ostenta el derecho real de dominio sobre el inmobiliario, toda vez que respecto de los señores Antonio Martínez y Carmen Rosa Valencia únicamente se han efectuado inscripciones que no han implicado transferencia del derecho real de dominio, ya sea que porque se haya tratado de falsas tradiciones o simplemente compraventas de posesión.

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto en el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, en virtud del cual la demanda de prescripción adquisitiva de dominio debe dirigirse en contra de todo titular de un derecho real principal sujeto a registro, en la demanda se tendrá que prescindir tanto del señor Antonio Martínez como de la señora Carmen Rosa Valencia.

De igual manera, se tendrá que conferir un nuevo poder para actuar al apoderado, en donde expresamente se prescinda de tales demandados. Este podrá conferirse, ya sea de conformidad con el artículo 74 del Código General del Proceso, o 5° del Decreto 806 de 2020.

3.- Advierte el Despacho que en el acápite de pretensiones de la demanda la parte actora hace alusión a elementos fácticos que únicamente deben estar integrados en los hechos de la demanda. En tal sentido, se tendrá que prescindir en el acápite de pretensiones de la demanda de las siguientes manifestaciones fácticas:

- *"Adicionalmente en este hecho es importante exponer al despacho la imposibilidad de poder aclarar y/o explicar la forma en la que el señor John Edison Acevedo adquirió el bien de propiedad del demandando Ramón Castaño Castaño y/o de los demás demandados, toda vez que desconozco y carezco de dicha información y menos de probarla"*
- *"Nótese que se hicieron ventas pero no se han otorgado matriculas por lo que se presume un lote de mayor extensión, no hay pruebas de subdivisiones, por lo que se hace de ser necesario honorable Juez abrir una nueva matricula, si es del caso solicitar de oficio una nueva matricula con el fin de que no queden dudas, de que no se pretende afectar a los otros titulares por no haber sido desgajado los bienes de ellos con nuevas matrículas. Lo pretendido está libre de los otros predios, no pretendemos derecho ajeno".*

4.- Ahora bien, el Despacho encuentra que la parte actora pretende adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio únicamente una porción del predio de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5141449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, sin embargo, tanto en el acápite de hechos como de pretensiones de la demanda únicamente identifica el predio que será segregado.

Por lo anterior se advierte que, tanto en el acápite de pretensiones como de hechos de la demanda, se deberán identificar plenamente tanto el predio de mayor extensión como el o de menor extensión que será objeto de prescripción, por sus linderos, metros cuadrados o lineales, ubicación, nomenclaturas, y demás elementos que sean necesarios para su correcta y plena identificación e individualización.

De igual forma, es necesario que se indique el área que le quedará al predio de mayor extensión una vez se realice la correspondiente segregación del bien inmueble

de menor extensión, delimitándolo conforme a los linderos, nomenclaturas, metros cuadrados o cúbicos con los cuales se identificaría una vez efectuada la segregación.

5.- Advierte el Despacho que, de conformidad con lo previsto en el numeral 3° del artículo 28 del Código General del Proceso, la cuantía en los procesos de pertenencia se fijará de conformidad a su avalúo catastral.

En el caso, la porción de terreno sobre la cual se pretende la prescripción adquisitiva de dominio hace parte del bien inmueble identificado con folio de matrícula N° 01N-5141449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, sin embargo, con la demanda no se aporta la prueba de su avalúo catastral; por lo anterior, tendrá que presentarse con la demanda la correspondiente prueba de su valor.

6.- Se adecuará la pretensión 2° de la demanda en el sentido de que se solicite la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria por causa de la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio sobre una porción del inmueble identificado con folio N° 01N-5141449.

7.- Se prescindirá de la pretensión 3°, 4° y 5° de la demanda, toda vez que tanto la inscripción de la demanda como de la sentencia son una orden de carácter legal prevista en el artículo 375 del Código General del Proceso.

8.- Se prescindirá de la pretensión 6° de la demanda, toda vez que se trata de una solicitud de prueba pericial de conformidad con el artículo 227 del Código General del Proceso.

9.- En la demanda, la parte actora afirma que la posesión que se ejerce sobre el bien inmueble objeto de prescripción adquisitiva se adquirió mediante compraventa que se celebró con el señor John Edisón Acevedo, no obstante, revisado el contenido de dicho documento se advierte que la intención de las partes era la de celebrar un contrato de promesa de compraventa.

En tal sentido, se tendrán que adecuar los hechos de la demanda para que se haga alusión a qué se trató, realmente, de una promesa de compraventa, y no de una compraventa como erróneamente se afirma.

10.- Ahora bien, se debe recordar que, por regla general, la posesión ejercida en virtud de un contrato cuyo cumplimiento se espera por el otro contratante equivale a reconocer dominio ajeno. No obstante, sobre la posesión ejercida como causa de

una promesa de compraventa, la jurisprudencia ha indicado que "(...) *ella, por consiguiente, no transfiere la posesión, salvo que así se establezca expresa e inequívocamente; y que la entrega que en virtud de su celebración se realice, otorga solamente la tenencia del respectivo bien*"¹.

Revisado el contenido de la promesa de compraventa que se aportó con la demanda, el Despacho encuentra que allí se pactó lo siguiente *"EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMITENTE COMPRADOR y este a su vez se obliga a comprar el derecho de propiedad, posesión y dominio que tiene y ejerce el PROMITENTE VENDEDOR sobre lo siguiente (...)"*, aludiendo a continuación al bien inmueble objeto del contrato prometido; a su vez, las partes posteriormente celebraron otrosí a dicha promesa de compraventa, indicando que ella es objeto de corrección en lo que tiene que ver con el folio de matrícula inmobiliaria del bien inmueble, que sería realmente el N° 01N-5141449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

En este orden de ideas, se advierte que la parte actora está recurriendo a la suma de posesiones prevista en el artículo 2521 del Código Civil para efectos de promover la presenta demanda de prescripción adquisitiva de dominio, en lo que tiene que ver con la que principió desde la celebración del contrato preparatorio, y la que venía ejerciendo el señor John Edison Acevedo hasta entonces.

Por lo cual, se tendrá que indicar expresamente al Despacho los períodos de las posesiones que se pretenden unir o sumar, tanto la clase como el título de posesión que se ejerció por parte del señor John Edisón, la fecha en la cual principió su posesión y aquella en la que inició la del demandante, los actos de señorío y dueño que se ejercieron por parte del poseedor que le antecedió, y todos los datos que sean relevantes para su computo.

En caso tal de que la parte actora no tenga conocimiento de tales datos, entonces deberá prescindir en la demanda de la suma de posesiones a la cual alude, y deberá indicar expresamente la fecha en la cual principió su posesión, desconociendo el contrato de promesa de compraventa que se aporta con la demanda, e indicando de manera sucinta, expresa y cronológica los actos de señor y dueño que ha ejercido sobre el bien inmueble desde que inició su posesión. Es que como se indicó cuando la posesión deriva de un contrato, ella no es apta para adquirir por prescripción, por lo tanto, debe indicar una fecha cierta en la que se volvió poseedor material y desconoció el nexo contractual de la que devino la tenencia del inmueble.

11.- De conformidad con lo expuesto en el hecho 8 ° de la demanda, se tendrá que describir detalladamente cuales han sido las mejoras necesarias que se han realizado por parte del demandante sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido, con indicación de la fecha en la que se realizaron, y aportándose las pruebas que den cuenta de ello.

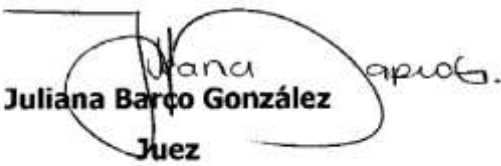
12.- De conformidad con el artículo 212 del Código General del Proceso, la solicitud de prueba testimonial deberá indicar expresamente el hecho que será objeto de prueba.

13.- De conformidad con el numeral 2° del artículo 82 del Código General del proceso, en la demanda se tendrá que indicar el número de identificación de los demandados.

Los requisitos exigidos por el Despacho deberán ser integrados debidamente en un solo escrito de subsanación.

fp

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD**
*Medellín, 31 marzo de 2022, en la
fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N°___,*

Firmado Por:

Juliana Barco Gonzalez
Juez Municipal
Juzgado Municipal
Civil 018
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: **6600cea3c8bd035f39fa30f740f9c0b43db5975fe72cf651fec1a93cce3b4f68**
Documento generado en 30/03/2022 12:42:35 PM

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