

## JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veintinueve de junio de dos mil veintidós

**Radicado:** 2022-00651

**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.-** Lo primero que debe resaltar el Despacho es que en el acápite de hechos de la demanda no se logra identificar a cabalidad el bien inmueble que es objeto de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio, pues si bien se inicia afirmando que el objeto material del *petitum* corresponde a un bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, situado en la Carrera 69B N° 92-135 y 137, eventualmente se indica en el acápite de pretensiones de la demanda que únicamente se persigue la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio en lo concerniente al segundo piso y terraza del bien, que correspondería únicamente a la nomenclatura N° 92-135.

También debe advertirse que en el hecho 28 de la demanda la parte actora indica que para el 11 de noviembre del 2021, los demandados solicitaron el reconocimiento de una edificación existente, licencia de construcción en la modalidad de ampliación y la aprobación de planos de propiedad horizontal para el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-92486, frente a la cual los demandantes presentaron oposición; no obstante, finalmente no se indica si se dio o no apertura a nuevos folios de matrícula inmobiliaria que le otorgarán existencia jurídica independiente a los demás pisos que presuntamente integran la matrícula base, o si ellos y las construcciones aún hacen parte de un mismo bien inmueble.

Ahora bien, es pertinente resaltar que el artículo 83 del Código General del Proceso, dispone que cuando la demanda verse sobre bienes inmuebles ellos deben especificarse conforme a su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. Requisito que debe satisfacerse, especialmente, en el trámite de prescripción adquisitiva de dominio, en donde uno de los presupuestos de lo pretendido es nada más ni nada menos que la debida identificación del bien inmueble que es objeto de posesión por el demandante.

De igual forma se debe traer a colación que en reciente jurisprudencia la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia indicó que en los casos en los cuales se persiga la prescripción adquisitiva de un piso, nivel o apartamento de una edificación que no se encuentra sometido a propiedad horizontal, ello se circunscribirá a las reglas de la usucapión de un predio de menor extensión inmerso en uno de mayor<sup>1</sup>.

En este orden de ideas, la parte actora, en primer lugar, deberá aclarar al Despacho cuál es el folio de matrícula del bien inmueble cuya prescripción adquisitiva de dominio se pretende, ya sea que se trate del N° 01N-92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, o uno de sus pisos o construcciones por encontrarse sometido a propiedad horizontal. En caso tal de que se trate de uno de sus pisos o construcciones, no obstante, aún no se encuentra sometido a propiedad horizontal, entonces así deberá indicarse expresamente en la demanda.

Adicionalmente, de cara a la debida identificación del bien inmueble, en caso tal de que se pretenda adquirir mediante prescripción adquisitiva de dominio la totalidad del N° 01N-92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte o de algún otro bien inmueble que ya se encuentra sometido a propiedad horizontal y cuenta con folio de matrícula independiente, entonces de conformidad con el artículo 83 de Código General de Proceso, él se tendrá que identificar plenamente conforme a sus linderos, metros cuadrados o lineales, ubicación, nomenclatura y demás elementos que sean necesario para su correcta identificación e individualización.

En caso tal de que se pretenda la prescripción adquisitiva de dominio de un piso del bien inmueble con folio N° 01N-92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte y, siempre y cuando no se encuentre aún sometido a propiedad horizontal ni exista de forma independiente al predio base, entonces se hace necesario que tanto en el acápite de pretensiones como de hechos de la demanda, se identifique de manera plena tanto el predio de mayor extensión como el o los departamentos que serán 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 de su edificación,

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil SC4649-2020

apartamento o segundo piso, delimitándolo conforme a los linderos y nomenclaturas con las cuales se identificaría una vez efectuada la segregación.

**2.-** Por otra parte, con el líbello expresamente se indica que los demandantes Paola Andrea Valencia Ramírez y Carlos Mario Valencia Ramírez pretenden adquirir como coposeedores el derecho real de dominio sobre el bien inmueble que constituye el objeto material de las pretensiones, no obstante, es pertinente agregar que en el curso de la narración fáctica hacen alusión a los actos de dominio que anteriormente ejercía sobre el bien inmueble el señor Conrado de Jesús Duque Duque, la señora María Resfa González Zapata y, ambos, como presuntos compañeros permanentes.

Con relación al señor Conrado de Jesús Duque Duque, el Despacho advierte que en el acápite de hechos de la demanda se deberá prescindir de los actos de señor y dueño que este presuntamente ejerció sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido, pues conforme a lo explicado en el acápite de hechos de la demanda él fue propietario del bien inmueble desde 12 de septiembre de 1989 y hasta el momento en el cual sus hermanos liquidaron su sucesión y se adjudicaron en proindiviso el derecho real de dominio que sobre él ostentaba en el año 2002.

Por otra parte, con relación a la señora María Resfa González Zapata, el Juzgado advierte que si bien con el líbello se hace alusión a que fue compañera permanente del señor Conrado de Jesús Duque Duque, no se aporta prueba idónea de que se haya declarado la existencia de alguna unión marital de hecho de conformidad con el artículo 4º de la Ley 54 de 1990, máxime, por cuanto la única alusión que se hace a tal vínculo corresponde a unas declaraciones extrajudiciales. Por esta razón, también tendrán que prescindirse de todos los hechos que se redactaron en la demanda en los cuales se hace alusión a los actos de posesión que se aduce fueron ejercidos por ella como administradora de la sociedad patrimonial.

Ahora bien, bajo este panorama, también debe advertirse que con la demanda se hace alusión a que la señora María Resfa González Zapata convivió en el inmueble en conjunto con los demandantes, lo cual le otorgó un derecho sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-92486, por lo cual, se le tendrá que aclarar al Despacho si la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio se pretende instaurar bajo alguno de los siguientes supuestos: (I) por parte de los demandantes como herederos de la referida María Resfa González Zapata, quien se aduce en el líbello ejercía actos de posesión sobre el bien inmueble hasta su fecha de fallecimiento, (II) o por parte de los demandantes como coposeedores exclusivos y no bajo la calidad previamente referida.

En caso tal de que los demandantes estén acudiendo al primer criterio, entonces de conformidad con el artículo 85 del Código General del Proceso, tendrá que aportar los correspondientes registros civiles de nacimiento que den cuenta de su calidad de herederos de la señora María Resfa González Zapata, además de la defunción de esta. Además de ello, en la demanda expresamente se tendrá que indicar que se encuentran actuando en tal calidad, y se tendrán que excluir los hechos en los cuales se hace alusión a que han ejercido una coposesión sin consideración a este atributo.

Adicionalmente, tendrán que presentar un poder que faculte a su abogada para interponer la presente demanda de prescripción adquisitiva de dominio en sus calidades de herederos de la señora María Resfa González Zapata, ya sea conforme al artículo 74 del Código General del Proceso o 5° de la Ley 2213 del 2022.

No obstante, en caso tal de que sí se pretenda únicamente como coposeedores del inmueble objeto de lo pretendido, se deberá prescindir de todos los hechos de la demanda en los cuales se hace alusión a la posesión que sobre el objeto de lo pretendido ejercía la señora María Resfa González Zapata, o aquellos en los cuales se alude a los derechos que está ostentaba sobre el bien inmueble, inclusive, después de su fallecimiento el pasado 2001. De igual forma, se tendrá que indicar la fecha exacta en la cual principió su posesión conforme al artículo 2521 del Código Civil.

**3.-** De conformidad con lo previsto en el artículo 375 del Código General del Proceso, se tendrá que aportar el certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N- 92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, o de aquél que constituya el objeto material de lo pretendido, con una fecha de expedición que no podrá ser superior al término de 30 días.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1579 del 2012, se tendrá que aportar el certificado especial de pertenencia del bien inmueble objeto de lo pretendido, con una expedición que tampoco podrá ser superior al término de 30 días. Se advierte que, en todo caso, este documento es diferente a su certificado de tradición y libertad.

**4.-** Se advierte que, de conformidad con el numeral 5° del artículo 375 del Código General del Proceso, la demanda se tendrá que dirigir en contra de todas las personas titulares de derechos reales de dominio sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido.

**5.-** De igual forma, la demanda tendrá que dirigirse en contra de todas las personas indeterminadas que se crean con derecho a intervenir al presente proceso de prescripción adquisitiva de dominio.

**6.-** Se explicará al Despacho la razón por la cual se indica que los codemandantes son poseedores del segundo piso y la terraza del bien inmueble objeto de lo pretendido, no obstante, de manera paralela se indica que estas mejoras fueron construidas por parte del señor Conrado de Jesús Duque Duque como propietario del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N- 92486 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

**7.-** Se le explicará al Despacho cuál fue la intervención de los demandantes en el trámite sucesoral del señor Conrado de Jesús Duque, toda vez que, a pesar de hacerse alusión a ello en la demanda, no se especifica de forma alguna en qué consistió tal acto.

**8.-** Se le indicarán al Despacho las condiciones de tiempo, modo y lugar conforme a las cuales el Juzgado Primero Civil Municipal de Medellín ordenó la entrega de bien inmueble objeto de lo pretendido a los demandados, detallándose de igual forma la oposición que se aduce esgrimieron los demandantes. También se tendrá que explicar cuál fue el resultado de esta, y la fecha en la cual fue resuelta por el Juez de conocimiento.

**9.-** Se le explicará al Despacho la razón por la cual la parte actora aduce reputarse poseedora del bien inmueble pretendido desde hace más de 35 años, no obstante, se aporta un contrato de transacción que celebraron el pasado 15 de enero del 2008 con las señoras María Elva Duque Duque y María Nohelia Duque de Quintero, en donde reconocen el dominio de estas sobre el inmobiliario.

**10.-** Se explicará en qué consistió la oposición a la cual se alude en el hecho 29 de la demanda, aportándose las pruebas que existan de ello.

**11.-** Teniendo en cuenta que, realmente, únicamente se hace alusión actos materiales de posesión en el hecho 32 de la demanda, se le tendrá que explicar al Despacho cuáles han sido los actos de explotación económica que los demandantes han realizado sobre el bien inmueble objeto de lo pretendido, con indicación de la fecha exacta en la cual ello ocurrió.

**12.-** Se tendrán que adecuar las solicitudes de pruebas testimoniales conforme al contenido del artículo 212 del Código General del Proceso, por lo cual, se tendrá que

expresar el nombre, domicilio, residencia o lugar donde puedan ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos que serán objeto de prueba.

**13.-** Teniendo en cuenta que en los procesos de prescripción adquisitiva de dominio la cuantía se encuentra determinada por el avalúo catastral del inmueble, se tendrá que aportar prueba de su valor.

**14.-** Advierte el Despacho que en el acápite de notificaciones de la demanda la parte actora pretende que se emplace a los demandados en atención que "(...) *ha habido tantos altercados por la propiedad (...)*", no obstante, ello se torna improcedente en atención a que el artículo 293 del Código General del Proceso, dispone que ello únicamente será procedente cuando el demandante manifieste que ignora el lugar donde puedan ser citados los demandados, lo cual no corresponde al presente caso.

Por lo anterior, se tendrá que indicar expresamente al Despacho la dirección para notificación personal de los demandados.

**15.-** En todo caso, se tendrá que conferir un nuevo poder en el cual se atiendan las correcciones realizadas en la presente providencia, el cual podrá conferirse conforme al artículo 74 del Código General del Proceso o 5° de la Ley 2213 del 2022.

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

**Notifíquese y Cúmplase**

  
**Juliana Barco González**  
Juez

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL  
MUNICIPAL DE ORALIDAD**  
*Medellín, 30 jun 2022, en la fecha,  
se notifica el auto precedente por  
ESTADOS N° \_\_, fijados a las 8:00*

Fp

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: **46f03e3b9c3c9e9decff868ccdf6e876e107b9680384ab2db223ed865e55e144**

Documento generado en 29/06/2022 02:51:09 PM

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