



Barranquilla, Catorce (14) de Noviembre de Dos Mil Veintitres (2023)

PROCESO: VERBAL – PERTENENCIA
DEMANDANTE: NESTOR CARLOS JAIMES LUGO
DEMANDADO: INVERSIONES CORREA RAMIREZ E HIJOS y PERSONAS
INDETERMINADAS
RADICADO: 08001-31-53-008-**2019-00073**-00

I ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia de primera instancia dentro del proceso de la referencia, tal como se anunció en audiencia de 20 de octubre de 2023.

II ANTECEDENTES

a. Pretensiones:

1. Se declare que pertenece al dominio pleno y absoluto del demandante por haber adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, *"el Establecimiento Comercial, ubicado en la calle 38 No. 43-22 de esta ciudad, con sus mejoras, anexidades, dependencias, servidumbres, etc."*
2. Se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados del circuito de Barranquilla, para los fines legales consiguientes.

b. Hechos:

Los hechos que sustentan las suplicas del demandante se transcriben así:

"PRIMERO: El Sr. NESTOR CARLOS JAIMES LUGO, me ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre un predio urbano ubicado en la Calle 38 No. 43-22 Barrio Centro, jurisdicción de este circuito.

SEGUNDO: El inmueble en cuestión fue adquirido por el demandante mediante compra hecha a la Sra. REYES EMEREDITH CONTRERAS



2019-73

SALINAS, conforme aparece en el contrato de promesa de compraventa de fecha 8 de julio de 1997; ante la Notaría Primera del Circulo de Barranquilla, debidamente autenticada.

TERCERO: El bien en referencia se conoce con el nombre de "NESTOR PELUQUERIA", y está comprendido por los siguientes linderos:

Un edificio de tres pisos y distinguido en su puerta principal de entrada con el No. 43-14 de la calle 38, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 040-18949 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Circuito de Barranquilla; junto con el solar sobre el que está construido, el cual está situado en esta ciudad en la esquina de la calle 38 con la carrera 43, con un área de 650 M2, CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON LAS SIGUIENTE:

NORTE: 26.00 MTROS, CON PREDIO DE PABLO EMILIO Y DOLORES DE SANTO DOMINGO; SUR: 26.00 METROS CARRERA 43 EN MEDIO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE MOISÉS SREDN; ESTE: 25.00 METROS, LINDA CON PREDIOS DE PARRIS & COMPAÑÍA; OESTE: 25.00 METROS LINDA CON LA CALLE 38.

CUARTO: Las posesiones ameritadas en el hecho anterior, sumadas entre sí, exceden los 10 años continuos e ininterrumpidos establecidos por la ley como requisito indispensable para la eficacia de la adquisición del dominio por el modo de la prescripción extraordinaria.

2

QUINTO: La Sra. REYES EMEREDITH CONTRERAS SALINAS, tenía funcionando en dicho inmueble un establecimiento comercial de razón social CRESY LOOK LTDA, quien fue la persona que le vendió el establecimiento comercial al demandante NESTOR CARLOS JAIMES LUGO, con fecha 08 de julio de 1997.

SEXTO: En el año 2000, la inmobiliaria INVERSIONES CORREA RAMIREZ E HIJOS S. EN C., registrados legalmente ante la Cámara de Comercio e inscrito toda y cada una de las propiedades que pertenecen a esta sociedad ante la Oficina de Instrumentos Públicos del Circuito de Barranquilla.

SEPTIMO: Teniendo en cuenta el documento expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos y Privados del Circuito de Barranquilla, donde aparecen descritas todas las propiedades que pertenecen a la Sociedad de Inmobiliaria INVERSIONES CORREA RAMIREZ E HIJOS S. EN C.

OCTAVO: No entiendo en calidad de que se encuentra esta inmobiliaria, que desde el año 2000 han venido cobrando a mi poderdante un canon



2019-73

mensual, si no son propietarios, deben allegar documentos de esa época demostrando en calidad de que están, para poder celebrar contratos de arriendo desde el año 2000 con el demandante NESTOR CARLOS JAIMES LUGO.

NOVENO: En el caso que los demandados no puedan demostrar dentro de esta actuación en calidad de que se encontraba al momento de la celebración del contrato de arriendo, deben allegar documentos que demuestren lo contrario.

DECIMO: Teniendo en cuenta que el demandante NESTOR CARLOS JAIMES LUGO, tiene más de veinte (20) años, de estar cancelando arriendo a la inmobiliaria INVERSIONES CORREA RAMIREZ E HIJOS S. EN C.

DECIMO PRIMERO: Con el objeto de demostrar que el demandante NESTOR CARLOS JAIMES LUGO, desde hace veintitrés (23) viene ejerciendo la tenencia del establecimiento comercial en el inmueble descrito anteriormente, los recibos de los servicios públicos están a nombre de terceros entre otros a nombre del demandante y no de la inmobiliaria, dicho inmueble hasta la fecha no cancela impuesto predial.

DECIMO SEGUNDO: La nomenclatura actual de dicho inmueble y que aparece en toda la documentación, tanto servicios públicos como en la cámara de comercio y ante la DIAN, es la siguiente calle 38 No. 43-22, identificado con el nombre comercial de NESTOR PELUQUERIA.

3

DECIMO TERCERO: Las posesiones sobre el establecimiento comercial y específicamente donde funciona una razón social de nombre NESTOR PELUQUERIA; que fue parte de aquella hasta el 08 de julio de 1997, no han sido interrumpida ni civil ni naturalmente, y han sido ejercidas de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia, ni clandestinidad, por las personas señaladas, que han ejercido su señorío mediante una permanente, continua y adecuada explotación económica, consistente, entre otros hechos ostensibles, en el mantenimiento de dicho establecimiento comercial.

DECIMO CUARTO El demandante NESTOR CARLOS JAIMES LUGO, ha venido ejerciendo la posesión material y realizado la explotación económica del establecimiento comercial en los lapsos de tiempo respectivo, en nombre propio con verdadero ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio ni otros derechos a personas o entidades distintas a sí mismo.



2019-73

DECIMO QUINTO: Si se suma el tiempo de su posesión al de las personas que le antecederon en ella, el Sr. NESTOR CARLOS JAIMES LUGO; actual poseedor material e inscrito ante la Cámara de Comercio la peluquería que lleva su mismo nombre, tiene derecho a solicitar en su favor la declaración judicial de pertenencia, por prescripción extraordinaria adquisitiva del dominio del establecimiento comercial, cuya ubicación y linderos se han dejado claramente determinados en hechos anteriores.

DECIMO SEXTO: Con base en los hechos relacionados, y en las disposiciones de derecho que más adelante invocaré en forma respetuosa formula UD, las siguientes:

DECIMO SEPTIMO: El inmueble el cual se está solicitando la declaración de pertenencia, a través de sentencia se trata de un inmueble destinado para el comercio, desde hace 30 años, 25 años tengo el establecimiento comercial."

C. Actuación procesal:

Por reparto que realizó la Oficina Judicial le correspondió a este juzgado el conocimiento del presente asunto, mediante auto de 2 de mayo de 2019 se admitió la demanda contra INVERSIONES CORREA RAMIREZ E HIJOS y personas indeterminadas.

El demandado INVERSIONES CORREA RAMIREZ E HIJOS fue notificado personalmente del auto admisorio de la demanda el 20 de mayo de 2019, y dentro del término de traslado se opuso a las pretensiones solicitadas por el demandante, y proponiendo las excepciones de mérito denominadas RECONOCIMIENTO DEMOSTRADO POR PARTE DEL DEMANDANTE QUE EL TITULAR DEL DOMINIO DEL INMUEBLE ES LA SOCIEDAD INVERSIONES CORREA RAMIREZ E HIJOS S.A.S., y EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ENTRE EL DEMANDANTE Y EL DEMANDADO QUE CONVIERTE A ESTE ULTIMO EN TENERO MAS NO POSEEDOR.

El curador ad-litem se notificó del auto admisorio de la demanda el día 19 de enero de 2023, y manifestó atenerse a lo que se pruebe en el proceso.

El día 8 de agosto de 2023 se fijó la fecha del 29 de agosto de 2023 para realizar la audiencia inicial, la cual en esa data se desarrolló en sus etapas, como lo establece el artículo 372 de C.G.P.

El día 18 de octubre de 2023 el despacho practicó Inspección Judicial en el inmueble objeto de este proceso, con intervención de perito.



2019-73

El día 20 de octubre de 2023 se realizó la audiencia de instrucción y fallo, la cual se desarrolló hasta la etapa de alegaciones, y conforme lo autoriza el artículo 373 del C.G.P., el despacho anunció que la sentencia se dictaría por escrito dentro de los diez días siguientes a la audiencia, e indicó que el sentido del fallo es negar las pretensiones de la demanda toda vez que no se encuentran acreditados todos los presupuestos necesarios para obtener la declaración de pertenencia.

III CONSIDERACIONES

1. Sea lo primero, advertir que en el presente asunto concurren los presupuestos procesales de rigor y no se observa causal de nulidad que imponga invalidar lo actuado, por lo que es del caso proceder a dictar la respectiva sentencia.

2. En el presente caso, el demandante NESTOR CARLOS JAIMES LUGO formuló demanda de pertenencia solicitando que se declare que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio de un bien.

Para obtener la declaración de pertenencia de un bien por prescripción adquisitiva extraordinaria, que fue la alegada por la demandante, es indispensable acreditar: 1. Que la pretensión recaiga sobre una cosa singular determinada, 2. Que el bien no sea imprescriptible; 3. Que se ha ejercido sobre él una posesión material, pública e ininterrumpida, 4. Que esa posesión se haya ejercido por un lapso no inferior a 10 años (Conforme al 2532 del C.C. modificado por la ley 791 de 2002).

3. Procede el despacho a estudiar si están acreditados todos los presupuestos para obtener la declaratoria de pertenencia por prescripción extraordinaria.

4. Como punto de partida entrará el despacho a estudiar el cumplimiento del primer requisito, atinente a que la pertenencia se solicite sobre una cosa singular determinada.

Pues bien, sobre el concepto de "cosa singular determinada", la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC4649 de 2020 M.P. Octavio Augusto tejeiro Duque, señaló lo siguiente:

*"En primer lugar, es preciso indagar sobre el alcance de la expresión «cosa singular determinada» que emana de la comprensión de varias disposiciones del Código Civil, entre ellas, el artículo 762 referido a la posesión como la tenencia de una «**cosa determinada**» con ánimo de*



2019-73

señor o dueño; el 2518, conforme al cual, «se gana por prescripción el dominio de los **bienes corporales, raíces o muebles**, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales (...)), en armonía con el 946, a cuyo tenor la acción de dominio «es la que tiene el dueño de una **cosa singular**, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla».

A partir de esas premisas, y a tono con la reiterada e invariable jurisprudencia de la Corte, un requisito necesario tanto de la acción reivindicatoria como de la usucapión, atañe a que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos; así, este atributo «hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados» (CSJ SC 25 nov. 2002, exp. 7698).

(...)

Una situación nada novedosa en un juicio de pertenencia es la atinente a que las pretensiones recaigan únicamente sobre una fracción de un predio de mayor extensión, evento en el cual la debida individualización o delimitación del segmento pretendido es un requisito sine qua non de la prosperidad de la acción, porque solo a partir de suficientes elementos de juicio a ese respecto, es factible establecer cuál es la porción concreta del bien sobre la que en realidad los pretensores ejercen los aducidos actos posesorios, lo que involucra precisar sus características, dimensión y ubicación exacta. Además, según lo tiene decantado la jurisprudencia, también es menester que se individualice el predio original en el cual se encuentra el pretendido.

(...)

En materia procesal, el cumplimiento de ese especial condicionamiento, tratándose de la demanda de declaración de pertenencia, imponía desde su génesis atender lo dispuesto en el artículo 76 del Código de Procedimiento Civil, vigente para la fecha en que se inició este juicio, que en lo pertinente prescribía, “[L]as demandas que versen sobre bienes inmuebles, los especificaran por su ubicación, linderos, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen”, y el numeral 6 del artículo 407 del mismo estatuto, disponía que en el auto admisorio se debía ordenar el emplazamiento de las personas que se creyeran con derechos sobre el respectivo bien, por medio de edicto que deberá expresar, entre otra información, <<c) La especificación de los bienes, con expresión de su ubicación, linderos, número o nombre>>.

Se infiere de lo anterior, que la característica de la determinación de la cosa o de la parte de ésta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, está atada a que se encuentre individualizada de tal manera que en su identificación no se presente ninguna ambigüedad.”



2019-73

Adviértase que el art. 76 del C.P.C. citado por la Corte fue, en esencia, reproducido en el art. 83 C.P.G., el cual señala que las demandas que versen sobre viene inmuebles los especificaran por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que lo identifiquen.

Descendiendo al caso concreto, se tiene que en la pretensión primera de la demanda se solicita que se declare que *"pertenece al dominio pleno y absoluto al demandante, SR. NESTOR CARLOS JAIMES LUGO", mayor de edad, domiciliado y residente en la calle 38 No 43-22 barrio centro de esta ciudad, con cedula de ciudadanía N 13.267.634 de Tibú -Norte de Santander, por haberlo adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el establecimiento comercial , ubicado en la calle 38 No 43-22 de esta ciudad con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, servidumbres etc"*

Y en la pretensión segunda se solicitó que se ordene la inscripción de la demanda en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Ahora, aunque el demandante en la primera pretensión haya solicitado la declaratoria de pertenencia sobre el establecimiento de comercio ubicado en la calle 38 No. 43-22 de esta ciudad, lo cierto es que el num, 5 del art. 42 del C.G.P. le impone al juez el deber de interpretar la demanda cuando la misma sea confusa.

Así las cosas, interpretando la demanda en forma armónica y teniendo en cuenta las manifestaciones realizadas por el demandante en el acápite de los hechos, concretamente, en los numerales primero, segundo y décimo séptimo, se colige que la pertenencia se solicita sobre el inmueble ubicado en la citada dirección y no respecto al establecimiento de comercio que se informa que funciona en el lugar, denominado NESTOR PELUQUERIA.

Adviértase que en el hecho primero de la demanda se indicó literalmente: *"El señor NESTOR CARLOS JAIMES LUGO, me ha conferido poder especial para solicitar en su nombre declaración judicial de pertenencia , por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio efectuado en su favor sobre un predio urbano ubicado en la calle 38 No 43-22 barrio centro, jurisdicción de este circuito"*.

Y, en efecto, en el memorial a través se le confirió el mandato al abogado demandante se le lee que se le otorga poder para que presente demanda de pertenencia contra la inmobiliaria Inversiones Correa Ramírez e Hijos S. en C. y personas indeterminadas. Con el objeto que a través de



2019-73

sentencia "se le otorgue la pertenencia, como consecuencia de la tenencia que tengo por más de 20 años de estar viviendo **en el inmueble** ubicado en la calle 38No 43-22 de esta ciudad".

Y en el numeral segundo se indica "**el inmueble** en cuestión fue adquirido por mi mandante compra hecha a la señora REYES EMEREDITH CONTRERAS SALINAS, conforme aparece en el contrato de promesa de compraventa de fecha 08 de julio de 1997, ante la Notaría Primera del Circulo de Barranquilla, debidamente autenticada"

A su turno, en el numeral décimo séptimo se indicó "**el inmueble el cual se está solicitando la declaración de pertenecia**, a través de sentencia se trata de un inmueble destinado para el comercio, desde hace 30 años, 25 años tengo el establecimiento de comercio".

Ahora, precisado, que en el presente caso se persigue la declaratoria de pertenencia sobre un bien inmueble conviene indagar si está plenamente identificado dicho bien.

En las pretensiones, y en los hechos primero, segundo y décimo séptimo se indica que el inmueble pretendido en pertenencia está "ubicado en la calle **38No 43-22** de esta ciudad".

8

Empero, en el numeral tercero de la demanda, se afirmó que el referido inmueble <<se conoce con el nombre de "NESTOR PELUQUERIA">>, y se identifica de la siguiente manera:

*"Un edificio de tres pisos y distinguido en su puerta principal de entrada con el No. **43-14 de la calle 38** identificado con la matrícula inmobiliaria **No. 040-18949** de la Oficina de Instrumentos Públicos del Circuito de Barranquilla; junto con el solar sobre el que está construido, el cual está situado en esta ciudad en la esquina de la calle 38 con la carrera 43, con un área de 650 M2, cuyas medidas y linderos son los siguientes:*

Norte 26 mts, con predio de Pablo Emilio y Dolores de Santo Domingo; Sur 26 mts, carrera 43 en medio, con predio de propiedad de Moisés Sredn; Este 25 mts, linda con predios de Parris & Compañía, y por el Oeste 25 mts, linda con Lacalle 38."

Así mismo, con la demanda y la contestación a la misma, se acompañó el certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-18949, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en donde se registra que su dirección es la **calle 38 No. 43-14** de Barranquilla, se describe su cabida y linderos, y en su anotación



2019-73

No. 9 aparece registrado que el titular del derecho real de dominio es la sociedad CORREA RAMIREZ E HIJOS S. EN C. S.C., aquí demandada.

Así las cosas, en la demanda no existe claridad respecto de la dirección del inmueble que se pretende, pues por un lado se indica que está ubicado en la calle 38 No. **43-22** de Barranquilla, y por otro lado, en la calle 38 No. **43-14** de Barranquilla, señalándose así nomenclaturas diferentes. Sin explicarse el motivo por el cual se indican dos direcciones distintas. Y no existe ninguna prueba en el plenario que nos lleve a concluir que todo el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-18949 se llegó a distinguir con la nomenclatura 43-22.

Este despacho en busca de esclarecer lo relativo a la identificación del inmueble pretendido, decretó de oficio una prueba consistente en oficiar a la Gerencia de Gestión Catastral de la Alcaldía de Barranquilla, para que certificara la dirección actual del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-18949, precisando si dicho inmueble en algún momento se identificó con la nomenclatura 43-22 de la calle 38, o si tiene otra dirección que lo pueda identificar, no obstante, no se recibió respuesta, a pesar que la secretaria del juzgado envió de manera oportuna el oficio pertinente.

Frente a la existencia de las dos nomenclaturas señaladas en la demanda, el perito Augusto Escorcía Valencia, cuya experticia fue decretada de oficio, indicó en su dictamen que *"[l]a nomenclatura 43-22 No está definida en la identificación del inmueble, ni aparece en registros oficiales del inmueble de mayor extensión del cual es parte"*.

Ahora, el representante legal de la sociedad demandada, señor Juan Carlos Correa Escobar, en el interrogatorio de parte recepcionado en la audiencia inicial, al preguntársele acerca de la ubicación del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-18949, respondió: *"... en la calle 38 43-22 del centro de Barranquilla"*, luego al indagarle el por qué en el certificado de tradición y libertad respectivo aparece otra dirección del inmueble, manifestó: *"Bueno, lo que pasa es que es un conjunto de una propiedad que tiene tres pisos e indudablemente representa varias nomenclaturas ... que debe aparecer por certificado de tradición calle 38 43-10, 22, 14 y también tiene una dirección por la carrera que vendría a ser carrera 43 37-40 y 50"*, además el despacho le preguntó cómo estaba compuesto el inmueble, a lo que contestó: *"El inmueble tiene tres plantas y tiene seis locales comerciales en la parte de abajo, uno de ellos es el que ocupaba el señor Nestor,"* al inquirirle si el contrato de arrendamiento celebrado con el demandante



2019-73

versaba sobre todo el inmueble, informó: *"No señora solo puntualmente por el local donde él desarrollaba la actividad del salón de belleza"*, y al consultarle cómo se distinguía ese local de los demás, explicó: *"...por la nomenclatura calle 38 43-22"*, y al preguntarle la identificación de los otros locales, señaló: *"los otros locales están con el 10, con el 14 y lo que le decía ahora que algunos están por el lado de la carrera 43 37-40 y 50, es una propiedad de esquina, que por eso da tanto carrera como calle"*, luego al preguntarle la ubicación y extensión del local que ocupaba el demandante, explicó: *"En la primera planta, al frente, sobre la calle 38 ... ese local puede tener, es dúplex porque tenía una primera planta y una segunda planta que era como un mezanine, y es un local aproximadamente de 70, 80 mts²"*, además se le preguntó sobre la totalidad de los inmuebles que existen en el predio identificado con el folio de matrícula No. 040-18949, ante lo cual explicó: *"Hay 7 locales en la parte de abajo y ahí en la parte de arriba hay dos pisos que hoy los está utilizando una persona como bodega de confecciones de Jeans de ropa"*, y al solicitarle que describiera el inmueble, explicó: *"En la primera planta sobre la calle 38 hay uno, dos tres locales comerciales dentro de los cuales está el que tenía anteriormente el señor Nestor, que estaba en arriendo, ahí mismo en la primera planta da el acceso a escalera de los pisos 2 y 3 que hoy están ocupados por la persona que le comente que tenía confecciones, sobre la esquina hacia la carrera hay otros tres locales donde se incluye uno que era el Banco de Occidente anteriormente, y otros dos locales comerciales que los tiene una persona que vende cacharrería, eso es más o menos la distribución de los locales que tiene toda la propiedad"*, (min. 9:11, 9:29, 15:22, 15:42, 16:02, 16:22, 16:54, 17:44, 18:22 y ss Aud. Inicial).

10

La anterior explicación del representante legal de la sociedad demandada refuerza la tesis consistente en que en la demanda no existe claridad sobre la identificación del inmueble que se pretende usucapir; pues según lo narrado por el declarante el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. **040-18949** está conformado por 7 locales comerciales en la primera planta y los otros dos pisos se utilizan como bodega de confección de "jeans de ropa", que el local que ocupaba el demandante con un salón de belleza era el distinguido con la nomenclatura calle 38 **No 43-22**, que es un local dúplex porque tiene un mezanine y mide aproximadamente 70 u 80 mts², que los otros locales se identifican con la nomenclatura terminada en 10, con el 14 y algunos están por el lado de la carrera 43 con 37-40 y 50, que es una propiedad de esquina, que por eso tiene dirección tanto de carrera como de calle.



2019-73

Ahora, el demandante en varios hechos de la demanda indicó que el inmueble estaba ubicado en la calle 38 **No 43-22** y que en él funcionaba una peluquería de su propiedad denominada **Néstor Peluquería**, empero, en ningún aparte de la misma precisó que se trataba de un inmueble de menor extensión o local que hacía parte del inmueble matrícula inmobiliaria No. **040-18949**, por el contrario en el hecho tercero hizo la descripción y señaló las medidas y linderos de ese inmueble que según él "se conoce con el nombre de Néstor Peluquería", señalando que se trata de un edificio de tres pisos, con un área de 650 mts 2 y se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 040-18949; características que corresponden a todo el inmueble que se distingue con ese folio de matrícula, pues en el certificado de tradición y libertad respectivo se lee:

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN EDIFICIO DE 3 PISOS, DITINGUIDO EN SU PUERTA PRINCIPAL DE ENTRADA CON EL N.43-14 DE LA CALLE 38, JUNTO CON EL SOLAR SOBRE EL QUE ESTA CONSTRUIDO, EL CUAL ESTA SITUADO EN ESTA CIUDAD EN LA ESQUINA DE LA CALLE 38 CON LA CARRERA 43, CON UN AREA DE 650 M2, CUYAS MEDIDAS Y LINDEROS SON LAS SIGUIENTES: NORTE, 26.00 METROS, CON PREDIOS DE PABLO EMILIO Y DOLORES DE SANTODOMINGO, SUR 26.00 METROS CARRERA 43 EN MEDIO CON PREDIO DE PROPIEDAD DE MOISES SREDNI, ESTE 25.00 METROS, LINDA CON PREDIO DE PARRISH & COMPAIA, Y POR EL OESTE 25.00 MTS, LINDA CON LA CALLE 38.-

COMPLEMENTACION:

Así mismo, el día 18 de octubre de 2023 el despacho realizó una inspección judicial en el inmueble ubicado en la calle 38 No. 43-14 de Barranquilla, siendo conducido por la abogada de la sociedad demandada, quien estuvo presente durante la diligencia al igual que el perito designado, empero, a la misma no concurrió la parte demandante. Durante la diligencia el despacho pudo comprobar que el citado bien es un edificio de tres pisos situado en una esquina, que el primer piso está compuesto de varios locales comerciales, en donde funcionan almacenes de accesorios deportivos y de accesorios varios, en el desarrollo de la diligencia la apoderada de la sociedad demandada le señaló al despacho cual era el local comercial donde funcionaba la peluquería que el demandante relaciona en la demanda, verificándose que se encuentra ubicado del lado de la calle 38, en donde hoy día funciona el establecimiento de comercio INVERSIONES WASA, local que en su puerta de ingreso registra como dirección exhibida la nomenclatura calle 38 No. 43-14 local 1, y no la dirección calle 38 No. 43-22 que menciona el demandante en la demanda. El despacho ingresó al mencionado local a efectos de inspeccionarlo, siendo recibido por la señora MARIA DEL CARMEN MARINO, quien informó que desde el año 2022 lo ocupa en calidad de arrendataria de INVERSIONES CORREA RAMIREZ E HIJOS, seguidamente, el despacho recorrió el local, observando que es un local comercial de electrodomésticos, en forma rectangular, que al fondo tiene un baño ubicado debajo de unas escaleras, y tiene unas escaleras que conducen a un segundo piso o mezanine, el cual es utilizado como bodega de electrodomésticos nuevos.



Ahora, al subsanarse la demanda se acompañaron fotografías del inmueble pretendido en el que se aprecia que en él funcionaba una peluquería, lo que corrobora lo manifestado por el demandante en su demanda y lo declarado por la sociedad demandada en el interrogatorio.

No sobra señalar que el despacho no pudo practicar el interrogatorio de parte al demandante Nestor Jaimes Lugo, debido a que no asistió a la audiencia inicial, lo que impidió que se le indagara sobre algunos aspectos relacionados con la identificación del predio cuya pertenencia solicita y sobre el cual alega ejercer posesión.

Así las cosas, concluye este despacho que en la demanda no se identificó en forma plena y fehaciente el bien inmueble sobre el cual se solicita la declaración de pertenencia, pues si bien se indicó que se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-18949, también se dijo que el mismo se conoce con el nombre de "**Néstor Peluquería**" porque en él funcionaba un establecimiento de comercio con ese nombre, que su ubicación era la calle 38 **No 43-22**, empero, lo cierto es, que el inmueble que se conocía con ese nombre y con la nomenclatura **43-22**, era un local ubicado en el primer piso dentro del inmueble de mayor extensión, como se extrajo de lo declarado por la parte demandada, y en la demanda no se indicó siquiera que se trataba de un local o fracción que hacía parte de un bien de mayor extensión, como tampoco se indicó el área, medidas y linderos de ese bien de menor extensión; se reitera, en la demanda al describirse el inmueble pretendido se dijo que se trataba de un edificio de tres pisos; por lo que existe confusión o ambigüedad en si lo pretendido era todo el inmueble identificado con el referido folio o solo una parte del mismo en el que funcionaba un establecimiento de comercio con el nombre citado, y en este último evento, se insiste, no se delimitó ese segmento.

En consecuencia, el demandante no cumplió con el requisito necesario para obtener la declaratoria de pertenencia consistente en identificar y determinar plenamente el bien, razón por la cual se negarán las pretensiones de la demanda, sin que sea menester estudiar los restantes presupuestos.

La anterior decisión impone condenar en costas a la parte demandante a favor de la sociedad demandada al resultar vencida, de conformidad con lo dispuesto en el art. 365 num 1 del C.G.P.



2019-73

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda.

SEGUNDO: Ordenar la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-18949.

TERCERO: Condenar en costas al parte demandante. Se fijan como agencias en derecho a favor de la sociedad demandada Inversiones Correa Ramírez e Hijos, la suma equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente (\$1.160.000)

CUARTO: Ejecutoriada esta providencia, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**JENIFER MERIDITH GLEN RIOS
JUEZ**