

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
DE BARRANQUILLA



TIPO DE PROCESO: DECLARATIVO ESPECIAL PERTENENCIA

RADICACIÓN: 08001-40-53-012-2018-00363-01

DEMANDANTE: ROSARIO DELGADO TRIANA

DEMANDADO: SAYDA GONZALEZ BULASCOS Y OTROS

Barranquilla, abril diecisiete (17) de dos mil veinticuatro (2024)

ASUNTO

Pronunciar sentencia en segunda instancia dentro del proceso declarativo especial de pertenencia promovido por ROSARIO DELGADO TRIANA contra SAYDA GONZALEZ BULASCOS y demás personas indeterminadas.

ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el día 30 de abril de 2018, la señora ROSARIO DELGADO TRIANA convocó a SAYDA GONZALEZ BULASCOS y a las personas indeterminadas, a efectos que *«se declare que ha adquirido la señora ROSARIO DELGADO TRIANA por prescripción adquisitiva de dominio el bien inmueble cuyas medidas y linderos son descritas en el hecho primero de la demanda»*; y, consecuentemente, se pide *«que se ordene la inscripción de dicho fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad»*.

Como sustento *fáctico* de las anteriores pretensiones, la demandante narra que ha venido poseyendo en forma pública, pacífica, quieta e ininterrumpida el inmueble reclamado en *usucapión* durante más de veinte años, que esa relación posesoria la ejercitó con ánimo de señor y dueño con actuaciones de buena fe, sin reconocer dominio ajeno.

Además, la accionante afirma que realizó mejoras en ese predio y pagó todos los servicios públicos domiciliarios, verbigracia, agua, electricidad y gas natural. Aclarando que la casa destinataria de la pertenencia es una vivienda de interés social, cuya *usucapión* requiere solamente consumarse más de cinco años de posesión ininterrumpida.

En esos términos recreada la causa *petendi*, en principio, el Juzgado Doce Civil Municipal de Barranquilla, inadmitió la demanda, a través del auto adiado 8 de mayo de 2018, la cual fue subsanada y admitida la misma, con la providencia del 12 de junio de 2018.

Con posterioridad, los demandados SAYDA GONZALEZ BULASCOS y las personas indeterminadas, se emplazaron y se notificaron a través de curador *ad litem*, quien contestó la demanda, en la que menciona no constarle nada, no pidió pruebas, anudado a que somete la demostración de los elementos de la posesión alegada y la consumación de la prescripción adquisitiva del dominio, a lo que se demuestre en el litigio.

Ya superada la fase de integración de la *litis*, se celebró la audiencia inicial, así como la de instrucción y juzgamiento con inspección judicial en el predio de marras, en que se recaudaron pruebas, entre las que se destaca el dictamen pericial, se fijó el litigio, se hicieron los alegatos y se dictó sentencia desestimatoria de las pretensiones, siendo esa decisión apelada por la interesada.

Ulteriormente, el estrado avocó el conocimiento del presente pleito en segunda instancia, siendo admitido el recurso de alzada por conducto del proveído del día 25 de agosto de 2023, ya que oportunamente se presentaron los reparos concretos y se sustentó la apelación.

LA SENTENCIA APELADA

El Juez *a quo* negó las pretensiones porque no se demostró la identidad del predio reclamado en pertenencia con aquél inmueble examinado en la inspección judicial y en el dictamen elaborado por el perito, debido a la ausencia de correlación entre el inmueble descrito en la demanda con aquél examinado en la inspección y la pericia, lo que genera el fracaso de las pretensiones, porque ese es un requisito icástico para estructurar la *usucapión* pedida, de allí que si su prueba es esquivada en el proceso, se malogran las aspiraciones del demandante.

En los razonamientos de la sentencia, es claro que el Juez recalca que el predio detallado en la demanda no coincide por sus medidas, área y linderos con el visitado en la inspección judicial y el examinado en la experticia. Así mismo, el juzgador afirma que el inmueble objeto de la inspección es un predio de menor extensión, encontrándose contenido en uno de mayor extensión, que es precisamente, *-el inmueble que se describe en la demanda-*, amén que encontró dos inmuebles de menores extensiones contenidos en el de mayor extensión,

anudado que verificó una inconsistencia en la nomenclatura con que se identifica la casa *sub lite*, lo que en su sentir, refuerza la orfandad de la identidad del predio a usucapir con el confrontado en la inspección ocular y el dictamen pericial.

LA APELACIÓN

La recurrente eleva un cargo frente a la sentencia abrevándolo en una inadecuada valoración de las pruebas, en torno a los elementos estructurales de la relación posesoria alegada con las pretensiones de la demanda, concretamente a la identidad del bien inmueble reclamado en pertenencia, con aquél objeto de la pericia y la inspección judicial, los cuáles estiman se encuentran probados en autos, a despecho de la conclusión del Juez *a quo*, a quien le echada no ponderar adecuada todos los suasorios obrantes en el expediente.

La censora trae un análisis del acervo probatorio de su cosecha, con que se parapetan los reparos concretos y la sustentación de la alzada, en dónde se asevera que la posesión la estima acreditada, explicando que *«sobre el bien inmueble donde se ejerce posesión hasta la actualidad existe una vivienda contigua con la nomenclatura 42-11, también se infiere sobre una extensión de terreno donde se ubica la posesión es inferior a la extensión que data la matrícula inmobiliaria que tiene una totalidad de 195.88 mts², lo que se extrae que al momento de estudiarse la admisión del libelo lo que se pretende es un predio de menor extensión lo que está poseyendo la parte actora y bajo estas condiciones fue admitida la demanda por parte del despacho, sin reparo por ser de lógico raciocinio que las medidas pretendidas son inferiores a la totalidad que obran en el certificado de tradición, sin dejar de lado que la prueba documental fundamental que regula el proceso de pertenencia es el certificado especial que emitió el Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla, que ratifica que la totalidad del terreno es de 195.88 mts², a simple vista inferior de lo pretendido en el presente litigio»*.

Recalca que en los peritazgos elaborados por GILBERTO SUÁREZ y JESÚS CASTAÑEDA, se constata la identidad del predio objeto de las pericias con aquél discriminado en la demanda, aclarando que el dictamen de JESÚS CASTAÑEDA, se limitó a rectificar las medidas y linderos, dado que *«se dio en esa rectificación de medidas y linderos las pautas para el proceso de registro de la sentencia en la concesión de las pretensiones de la señora ROSARIO DELGADO TRIANA, donde al existir dos construcciones edificadas en la matrícula inmobiliaria 040-135312 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, explico el proceso que debe*

realizarse para el desenglobe de las dos viviendas que comparte la misma matrícula, siendo la persona idónea sobre la materia, sin dejar de lado que en este dictamen se diferencia (2) dos linderos en comparación a los que obraban en el libelo demandatorio y el dictamen pericial número 1 realizado por el perito GILBERTO SUAREZ con el lindero Este y Oeste, siendo uniformes los linderos: Norte y Sur, de conformidad con los obrantes en el libelo, los obrantes en el dictamen de perito GILBERTO SUAREZ y los obrantes en el dictamen del perito JESÚS CASTAÑEDA».

También, le imputa al juez de primer grado no valorar los testimonios de CECILIA CARDENAS y DAGOBERTO GRAU, así como las mejoras existentes en el predio que cobijan un 80% del inmueble, amén que insiste en que el perito sólo hizo una rectificación de linderos, aunque acepta que existen dos predios de menores extensiones en el predio de mayor extensión de matrícula inmobiliaria N° 040-135312, y en uno de ellos habita la demandada quien no se opuso a las pretensiones de la actora.

CONSIDERACIONES

Por concernir la acusación al punto en cuestión de los elementos para la prosperidad de la acción de prescripción adquisitiva de dominio; pues cuanto debate acerbamente en el cargo es la identidad de la cosa, se hace necesario distinguir que frente al bien inmueble cuando se invoque la acción de pertenencia, se imponen unas exigencias con respecto a la determinación o singularización del predio, la cual en el juicio tiene unas connotaciones:

1.- Cuando en el artículo 762 del Código Civil, se señala que la posesión es la tenencia de una «cosa determinada», expresión que en términos de la RAE, en su condición de participio del verbo determinar y como adjetivo, significa, «concreto o preciso»¹, alude a la obligación que compete al poseedor, de demostrar que ejerce la posesión con ánimo de señor y dueño, no sobre una cosa abstracta e imprecisa, sino sobre un bien plenamente delimitado y especificado.

2.- Desde antaño, el sistema procesal nacional, ha entendido que con las demandas en que se reclaman una cosa o bien raíz, debe identificársele por sus medidas y linderos, encontrando esa norma de derecho colombiano, una consagración expresa en el Código General del Proceso, en su artículo 83.

¹ RAE, Diccionario esencial de la lengua española. 22 edic. Madrid: Espasa, 2006, p. 508.

En efecto, el artículo 83 del C.G.P., señala:

«[L]as demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda.

Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región.

Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso».

El texto legal citado hace presente, vigente y necesaria la «obligación de que las demandas que se refieran a inmuebles especifiquen su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen», sin embargo, no se requiere la «(...) transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda».

3.- En lo tocante con los elementos axiológicos de la acción, en el proceso de pertenencia con relación a la identidad de la cosa, el propósito es probar y determinar qué es lo que se posee, la naturaleza, clase, extensión, área y bien inmueble que, con sus particularidades concretas, se ostenta materialmente en su corporeidad mediante actos de señorío y con relación al cual se pretende la declaración de dominio; si está individualizado o si forma parte de un todo; naturalmente, que por los efectos jurídicos para registro, catastro, comparación con títulos, etc.

En la pertenencia, como lo dijo recientemente la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, al poseedor le incumbe demostrar claramente que la cosa que posee es la que enuncia en su demanda, y la que comprueba la inspección judicial. Por ello se impone al juez, según el artículo 375 del C. G. del P., que: «(...) deberá practicar personalmente inspección judicial sobre el inmueble para verificar los hechos relacionados en la demanda y constitutivos de la posesión alegada y la instalación adecuada de la valla o del aviso. En la diligencia el juez podrá practicar las pruebas que considere pertinentes. Al acta de la inspección judicial se anexarán fotografías actuales del inmueble en las que se observe el contenido de la valla instalada o del aviso fijado».

4.- Ya superado lo anterior, es claro que esas puntualizaciones son trascendentes en autos, en la medida que el cargo de apelación pretende horadar la sentencia del Juzgado Doce Civil Municipal de Barranquilla sobre la base de encontrar deficiencias en la valoración probatoria en cuanto a la identidad del inmueble objeto de la *usucapión*, en la medida que califica como inadecuada esa ponderación de suasorios, cuando encontró no probada la identidad del inmueble reclamado, así, la apelante sostiene que a pesar que no existe un solo predio sino dos inmuebles de menores extensiones, contenidos en el inmueble de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-135312, cuyos linderos y medidas son reproducidos en la demanda, estima que la identidad de ese inmueble se encuentra establecida, lo que torna procedente la acción invocada, a despecho de lo decidido por el Juez *a quo*, que desestimó las pretensiones declarativas de prescripción adquisitiva de dominio.

Pero en camino de hacer tal planteamiento, la recurrente incurrió en defectos técnicos importantes, que impiden que la apelación salga airosa, como pasa a verse.

En primer lugar, el cargo de apelación es desenfocado, pues a propósito de combatir el fundamento de la sentencia impugnada sobre la identidad del predio en disputa, se denunció la preterición de la valoración de las declaraciones de los señores DAGOBERTO GRAU y CECILIA CARDENAS, cuando en realidad esos testigos nada dijeron sobre la identidad y medidas de la casa, ya que solamente se refirieron al tiempo de llegada de la demandante en compañía de su esposo en aquélla época, el señor RAUL TRIANA, remontándose ese arribó a un tiempo superior a los veinte años, así como los pormenores de una negociación entre los señores RAUL TRIANA y OMAR PÉREZ, en que se compró una mejora a cambio de la adquisición de una tienda, siendo esa mejora el predio hoy reclamado en pertenencia, de manera que esos testimonios no varían ni socavan las conclusiones del Juez *a quo*, en punto a la ausencia de identidad del inmueble.

En segundo término, la apelante esbozó que la variación en la nomenclatura de la casa objeto de pertenencia, lo cual estima como el argumento central para declarar la inexistencia de identidad entre el bien descrito en la demanda con aquél examinado en la inspección judicial y el dictamen pericial, no es razón suficiente para hacer colmo con las pretensiones, debido a que ese hecho fue anunciado en la demanda, explicando que en varias oportunidades la administración pública ha modificado esas nomenclaturas y la señalización de

la vías, sumado a que afirma que al proceso se acompañó una constancia de cambio de la nomenclatura por parte de la administración pública.

Pero si se aceptara como hipótesis que hubo error del Juzgado, y no fue así, al no admitir ese cambio de nomenclatura como prueba en la identidad del inmueble que se pretendió, ninguna variación se obtendría en el sentido de la decisión de primera instancia, pues la sentencia se sostiene en las conclusiones del dictamen pericial realizado por JESÚS CASTAÑEDA que sostuvo y verificó varios aspectos relevantes, para empezar se individualizaron dos predios uno determinado en la pericial como de «*menor extensión*» y el otro como «*segregado*» que existen en el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 040-135312, que es aquél pedido en la demanda, con medidas y linderos distintos a los discriminados en la demanda, lo que verifica una incongruencia y falta de identidad entre lo pedido y lo constatado en la experticia, lo que frustra la existencia de ese elemento necesario de la relación posesoria.

Seguidamente, el despacho observa que el perito concluyó en su dictamen que las medidas y linderos del predio de menor extensión denominado como lote N° 9 de la manzana 20 del Barrio 20 de Julio, constan así: por el Norte: mide 14,12 metros y linda con Carrera 4 Sur; por el Sur: mide 04,82 metros y linda con predio que es o fue del señor JESÚS SASTRE; por el Este: mide 15,40 metros y linda con Calle 42 en medio; y por el Oeste: mide 11,50 metros y linda con casa N° 42-11 predio de mayor extensión. Area del lote de terreno de 127,37 M2.

Así mismo, el dictamen pericial determinó las medidas y linderos del predio «*lote segregado*» denominado como lote N° 9 de la manzana 20 del Barrio 20 de Julio, constan así: por el Norte: mide 07,00 metros y linda con Carrera 4 Sur; por el Sur: mide 06,48 metros y linda con parte del predio o lote N° 8 de la misma manzana; por el Este: mide 11,50 metros y linda con predio de menor extensión; y por el Oeste: mide 11,50 metros y linda con lote N° 10 de la misma manzana.

En la experticia se dejó claro que ambos lotes tanto aquél de menor extensión y el lote segregado existen en el predio pedido en pertenencia, los cuáles se encuentran en posesión de la demandante y la demandada, sobre cada fracción del inmueble reclamado en *usucapión*, tal como se constató con la pericia, la inspección judicial y lo mencionado por la recurrente en su apelación.

En oposición a lo anterior, la demandante -*en su demanda*- nada dijo sobre el hecho que el inmueble reclamado en pertenencia, se encuentra compuesto por

dos predios determinados y alinderados; además, las medidas y linderos del inmueble poseído contrastan con el identificado por el perito como de menor extensión, debido a que la demanda se describe como sus medidas y linderos del inmueble que se pretende, así: por el Norte: mide 14,12 metros y linda con la Carrera 4 Sur en medio; por el Sur: mide 4,82 metros y linda con predio que es o fue de JESÚS SASTRE; por el Este: mide 12,42 metros y linda con Calle 42 en medio; y por el Oeste: mide 10,12 metros y linda con la casa marcada N° 42-11. Y en ningún momento en la demanda se habló de un lote de menor extensión, sino que se pidió el inmueble identificado con matrícula No. 040-135312, menos se dijo que existiesen dos construcciones donde solo en una de ellas habita la demandante .

No se desconoce que la demandante realizó mejoras en el predio disputado, ya que lo registrado en el audio y video de la inspección judicial y el dictamen pericial establecen con nitidez la existencia de las mejoras en una proporción del 80% de ese inmueble; pero esa situación no modifica la hesitación en torno a la identidad del predio de marras, ya que las medidas y linderos descritos en la demanda no son coincidentes con las registradas en el dictamen pericial y lo constatado en la inspección judicial.

Con independencia de consideraciones técnicas, el recurso de apelación no tiene posibilidades de triunfar, porque el Juzgado no incurrió en la contraevidencia en la apreciación de las pruebas, dado que la conclusión que el predio reclamado, no es coincidente por sus medidas y linderos, entre lo anunciado en demanda y lo ocupado por la demandante, se apoya razonablemente en el dictamen pericial de JESÚS CASTAÑEDA (quien en su momento no fue objeto de controversia), de donde se sigue que no resulta antojadiza la percepción que el Juez extrajo de esa experticia, sí dentro de ella reluce que el predio ocupado es distinto al mencionado en la demanda.

Subiendo de tono esa situación, sí se repara en que existen dos inmuebles dentro del predio pedido en pertenencia y esa carencia de identidad en el bien reclamado conduce al fracaso de la pertenencia, porque el reconocimiento de la *usucapión* en esos términos planteada, conduciría a extender más allá los límites del inmueble poseído por ROSARIO DELGADO TRIANA, lo que objetivamente comprendería al terreno del inmueble segregado, que es reconocido por la propia demandante es poseído por otra persona, por tanto, restringirá los derechos

poseorios de ésta; pues la sentencia debe delimitarse únicamente al predio originalmente poseído y no más.

Además de lo anterior, es de ver, que el estrado no puede atender el reparo concreto y la sustentación de la apelación, en el sentido de la acusación de preterición de pruebas, al no valorarse la pericia elaborada por GILBERTO SUÁREZ, porque no se puede tener en cuenta esa experticia, debido a que no se puede pasar por alto, que en la primera audiencia inicial, el decreto de pruebas y la practica las mismas fue objeto de una anulación procesal, por una falencia de la notificación a los indeterminados, abarcando esa anulación a la audiencia inicial y todo lo sucedido en ella, cobijándose al dictamen de GILBERTO SUÁREZ, por conducto del auto adiado 11 de agosto de 2022, aunque fue objeto de apelación esa providencia, la propia demandante desistió de ese recurso, lo que a la postre detonó la ineficacia de la pericia; por lo que se realizó nuevamente la audiencia inicial, decretándose y practicándose nuevamente las pruebas, con el nombramiento cómo nuevo perito al auxiliar JESÚS CASTAÑEDA, no achacándole preterición de valoración de una prueba que fue anulada.

Finalmente, resalta el despacho que carece de asidero el alegato de nulidad elevado con la apelación en derredor a la indebida notificación a las personas indeterminadas, porque ese motivo fue saneado, y el juzgado declaró la nulidad por ese motivo, subsanándose esa situación, máxime que los indeterminados comparecieron por conducto de un curador *ad litem*, que al interior del proceso defendió sus intereses, con la contestación de la demanda.

Colofón de todo ello, es que los cargos de apelación fracasan, y la sentencia opugnada será confirmada en todas sus partes.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Barranquilla, Administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley.

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR en todas sus partes la sentencia de fecha 28 de julio de 2023 dictada por el Juzgado Doce Civil Municipal de Barranquilla.

SEGUNDO: Sin costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MPB', is written over a horizontal line on a light-colored, textured background.

MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA