



*Yeny Elena Russa Riquett*

Especialista en Derecho Administrativo

*Echa tu pan sobre las aguas; porque después de muchos días lo hallarás Ecle11:1*

**SEÑORES  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA-SALA  
CIVIL**

**HONORABLE MAGISTRADA:  
DRA. CARMIÑA GONZALEZ ORTIZ.  
E.S.D.**

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN CONTRA  
SENTENCIA DE FECHA 23 DE ENERO DEL 2020.**

**PROCESO: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO.  
DTE: LEONARDO MARTIN SALCEDO.  
DEMANDADOS: ANA JULIA SERNA Y OTROS.  
RAD: 078-2017.  
RAD TRIBUNAL: 42.791.**

**YENI ELENA RUSSA RIQUETT**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.725.981 expedida en Barranquilla y con Tarjeta Profesional No.121.890 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con dirección de notificación judicial carrera 50 No. 74-91 Edificio Las Garzas en la ciudad de Barranquilla, Email [yenicar@hotmail.com](mailto:yenicar@hotmail.com) celular 3106012258. Actuando como apoderada judicial del señor **LEONARDO MARTIN SALCEDO**, por medio del presente escrito y dentro del término legalmente establecido, presento la sustentación del recurso de apelación contra la sentencia de fecha 23 de Enero del 2020 emitido por el Juzgado Décimo (10) civil del Circuito de Barranquilla, lo anterior conforme a los siguientes:

Sea lo primero manifestar al Honorable Tribunal que, me ratifico en los argumentos presentados oportunamente en el recurso de apelación contra la sentencia de fecha 23 de Enero del 2020.

En la sentencia apelada manifiesta el Aquo que son cuatros ( 4) los presupuestos necesarios para obtener la prescripción adquisitiva de dominio, los cuales enuncia así:

- 1) QUE LA COSA SEA SUSCEPTIBLE DE ADQUIRIRSE POR PERTENENCIA.**
- 2) QUE EXISTA IDENTIDAD MATERIAL ENTRE EL BIEN POSEIDO CON LOS BIENES DE PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS**
- 3) QUE LA POSESION MATERIAL HAYA SIDO PUBLICA, TRANQUILA POR EL TIEMPO FIJADO DE 10 AÑOS**
- 4) QUE LA POSESION NO HAYA SIDO INTERRUMPIDA POR OTRA RECLAMACION JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.**

Ahora bien, sustenta el fallador en primera instancia que no se cumplió con **el requisito de identificación material** entre el bien que tiene en posesión mi poderdante señor **LEONARDO MARTIN SALCEDO** y los bienes de los demandados. Con base en lo anterior NEGÓ las pretensiones de la demanda y lo manifestó así:



*Yeni Elena Russa Riquett*

Especialista en Derecho Administrativo

*Echa tu pan sobre las aguas; porque después de muchos días lo hallarás Ecle11:1*

**“ SEGUNDO PRESUPUESTO: QUE EXISTA IDENTIDAD MATERIAL ENTRE EL BIEN POSEIDO CON LOS BIENES DE PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS**

*respecto del segundo requisito, de que exista identidad material sobre el bien que se pretende vía prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio con los bienes de propiedad de los demandados, que fue objeto de inspección judicial y dictamen pericial considera este despacho que no se colma el requisito de identidad material por las razones que pasan a precisarse que en síntesis consiste que el área ocupada por el demandante no está claramente delimitada y por el contrario las pruebas no son armónicas, en cuanto a sus medidas, metraje, área total poseída, ubicación geográfica de los lotes dentro del área especial que ubica al demandante entre otras inconsistencias que pasan a detallarse”*

Se equivoca el Aquo en lo dicho, que no quedó probado dentro del proceso el requisito de identificación plena y absoluta del inmueble, ignorado las pruebas aportadas, no solo documentales como son las escrituras, los certificados de tradición, los certificados especiales expedidos por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, donde se identifica cada uno de los predios, más aun ignorando el **CERTIFICADO DE TRADICCIÓN DEL PREDIO DE MAYOR EXENSION No. 040-331759**, en el cual se especifica claramente que el predio fue **JURÍDICAMENTE dividido**, las escrituras dan cuanta visible de los predios de su existencia e identificación, demostrando la existencia real de los predios. En el desarrollo del proceso se practicaron diferentes pruebas, tales como los interrogatorios de parte, las pruebas testimoniales en los cuales nunca se presentaron objeciones con relación a la **EXISTENCIA MATERIAL**. En la diligencia de inspección judicial realizada por el despacho, el aquo pudo constatar y visualizar personalmente la EXISTENCIA MATERIAL DEL PREDIO, pues lo recorrió en compañía del funcionario del despacho, el perito judicial, y de todas las partes que estuvimos presente, tal como quedó registrada en el acta, la cual reposa en el proceso. El predio identificado con la matricula inmobiliaria No. **No 040-331759** de la oficina de Instrumentos públicos de Barranquilla, predio de mayor extensión, lote de terreno denominado las palmera, con un área de **6358MTS fue dividido en lotes, fue dividido pero solo jurídicamente, ya que nunca se realizó la división material,** y así quedó plasmado en el acta de la inspección judicial realizada por el despacho.

Ahora bien , tal como lo manifesté en el escrito de sustentación del recurso de Apelación “En tal virtud de lo anterior debo aclarar y afirmar que no le asiste la razón al Aquo, toda vez que el dictamen rendido por el perito señor **JOSE ABELLO ZAGARRA**, el día 09 de octubre del 2019, el cual no fue objetado por ninguna de



# Yeny Elena Russa Riquett

Especialista en Derecho Administrativo

*Echa tu pan sobre las aguas; porque después de muchos días lo hallarás Ecle11:1*

las partes intervinientes en el proceso, y se encuentra a folio 695 al 719 del expediente, en la página 704 OBJETO Y ASPECTOS GENERALES, – PREGUNTAS POR EL DESPACHO: detalla lo siguiente:

**1 DETERMINAR LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE:** **A** lo que respondió “*El inmueble que se pretende se encuentra ubicado a unos 200Mts, de la intercepción de la carrera 10 con la calle 7 hacia el sur, sobre la acera occidental de la calle 7 entre la carrera 10 y transversal 3 B (prolongación) . Corregimiento Eduardo Santo la Playa. Distrito Especial y portuario de Barranquilla*” La anterior respuesta confirma la ubicación del predio indicado en los hechos de La reforma de la demanda, sin alteración alguna ubicando el predio y su existencia.

Segunda pregunta del despacho: **MEDIDAS Y LIDEROS DEL INMUEBLE DEL MAYOR EXTENSION: RESPUESTA:** “*El predio de mayor extensión tiene un área de terreno de 6358 mts. Cuyas medidas y linderos son: Norte 95.00ml- 21.20 ml y linda con predio 0090 de la misma manzana .Sur: Mide 28 .80ML \* 73.07 MI linda con construcción vecina de la misma manzana. Este: mide 68.10 ml , linda con calle 7 . Oeste Mide 83.00m , linda con predio 0142 de la misma manzana, “ las medidas y linderos rendidas por el perito, guardan armonía con la ubicación y medidas y linderos indicadas en la reforma de la demanda.”*

Con relación al área total del predio ocupada por el demandante y que apreciación del fallador no son armónica: debo manifestar que no es cierto, en el dictamen rendido por el perito a folio 698 en la parte de introducción afirma: “*Se trata de relacionar con por todas su generalidad (lote de terreno ubicado en la calle 7 con carrera 10, Corregimiento Eduardo Santo antes la playa, de la ciudad de Barranquilla, identificado con la matricula inmobiliaria **No 040-331759** de la oficina de Instrumentos públicos de Barranquilla, predio de mayor extensión, lote de terreno denominado las palmera, con un área de **6358MTS** “ .*

Lo anterior confirma lo pedido en las pretensiones de la reforma de la demanda, cuando se indica o señala el área total en posesión del demandante LEONARDO MARTIN SALCEDO, ya que se indicó que son **6258 mts APROXIMADANTE**, ahora, en el certificado de tradición objeto de la Litis No. 040-331759 indica que el área total es de 6258mts.

En la pregunta No. 6 realizada por el despacho al perito señor JOSE ABELLO **“INDICAR SI EL INMUEBLE MATERIA DEL PROCESO, ¿ES EL MISMO QUE FIGURA EN LA DEMANDA Y EN EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN ANEXADO A LA MISMA?”** La respuesta a esta pregunta se encuentra en el folio No. 712, “*e/*



# Yeny Elena Russa Riquett

Especialista en Derecho Administrativo

*Echa tu pan sobre las aguas; porque después de muchos días lo hallarás Ecle11:1*

*inmueble materia de este proceso, según certificado de tradición y certificado especial anexo a la demanda, identificado con el número 040-331759, **SI es el mismo inmueble materia del proceso estas medidas y linderos** fueron verificadas y constatadas, por el perito analizadas en planos suministradas por el IGAC, y en otros medios digitales, ”*

Todo lo anterior aclara la ubicación, área ocupada por el demandante señor **LEONARDO MARTIN SALCEDO**, medidas, metraje, ubicación geográfica de los lotes y que corresponde a la realidad procesal de las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, indica el fallador que: “inicialmente el demandante formulo una pretensión de prescripción adquisitiva sobre un inmueble que describió como un lote de terreno denominado las palmeras con un área de 6.258 m2, identificado con la matrícula 040-331759 ubicado en la calle 10 y cra 7 del correg. Eduardo santos antes la playa, el cual de acuerdo a las pretensiones inicialmente elevadas, se encuentran divididas proindiviso en 28 lotes, escr. publica 2831 del 22-08-1999 de la notaria segunda de Barranquilla, y dichos lotes lo identifico en sus pretensiones con la num. del 1 al 24, 5a1a, 5a1b, 5a1c, 5a1d, 5ad y 5b cada uno descritos con sus medidas y linderos.

posteriormente la reforma de la demanda el demandante formula las pretensiones sobre el mismo globo de terreno las palmeras, reiterando y aclarando que tiene un área de 6.358 m2 identificado con la matrícula 040-331759 ubicado en la calle 10 con cra 7 del corregimiento la playa pero en dicha reforma identifica con que sus pretensiones recaen sobre un número inferior de lotes que va del 4 al 24 del 5a1a y el 5a1ab y otro lote que únicamente identifica con la ref. 0116014300100 y expresa que excluye de las pretensiones los lotes 1, 2 y 3 y los lotes de matrícula 040-295057; 040-296247; 040-311699- 040-29700., visto lo anterior este primer punto resulta inconsistente que el demandante reformule las pretensiones de la demanda excluyendo 7 lotes, pero todavía pretenda el mismo globo de terreno de 6.358 m2. ello no se acompasa con la realidad de las cosas y con la regla de experiencia que indica, que si yo de un lote de mayor de extensión le segrego 4 lotes debe quedar reducido ese lote de mayor extensión de terreno, debe quedar con las mismas medidas como lo dijo en la reforma de la demanda.

Con relación a esta apreciación del señor Juez debo manifestar que, ciertamente el área que mantiene la parte demandante señor LEONARDO MARTIN SALCEDO, corresponde a 6358mts, tal como se pidió en la REFORMA DE LA DEMANDA , la cual fue admitida por su despacho mediante auto de fecha 14 de septiembre del



# Yeny Elena Russa Riquett

Especialista en Derecho Administrativo

*Echa tu pan sobre las aguas; porque después de muchos días lo hallarás Ecle11:1*

2018, así como lo manifestó el señor perito en su dictamen y como lo establece el certificado de registro de instrumentos públicos No. 040331579, sin embargo es de aclarar, que lo manifestado por el señor Juez, con relación a que en la demanda inicial se acompañó un dictamen pericial con levantamiento geográfico del lote, en la que se constató que el área comprendía 8,648.69 mts, razón por la cual la suscrita al momento de entrar a estudiar la demanda, presenta **reformar a la misma**, y solicité excluir 2000 mts, y el despacho acogió la solicitud de excluir unos lotes que **NO TENÍA EN POSESIÓN EL DEMANDANTE** y que de manera errada había incluido la apoderada inicial al presentar la demanda.

Esa es la razón por la cual, la apreciación matemática que hace el señor Juez **NO LE RESULTA LOGICA**, sino se hubiese excluido los lotes solicitados en la reforma de la demanda, al momento de practicarse la **DITACMEN PERICIAL**, hubieran encontrado 8.358mts, Y ESTO SI ESTABA FUERA DE LA REALIDAD, este es la razón por la cual el predio que posee el demandante consta de 6358 mts, tal como se manifestó en la REFORMA DE LA DEMANDA.

El fallador de manera equivocada y sin hacer un estudio previo al expediente y de manera errada dice: *“en conclusión en este asunto el demandante eleva pretensiones sobre un área de terreno de 6.358 en que la ubica la existencia de 29 lotes sobre los cuales también eleva la pretensiones de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio pero al momento de reformar la demanda se excluyen 7 lotes de los inicialmente pretendidos y permanecen las pretensiones sobre un numero de 22 lotes, pero no varía el área total, queda el área total en 6.358 m2.*

*ello de acuerdo a la regla de la experiencia no es materialmente viable, además encontramos que los lotes jurídicamente desenglobados no han sido identificado plenamente y ubicado dentro de dicha área de 6.358 m2, así como tampoco los lotes excluidos, a fin de determinar en efecto cual es el área realmente ocupada por el demandante.*

*tenemos un primer dictamen aportado por el demandante que habla 8.648,69 m2 y un dictamen decretado por el despacho que habla de 6.358 m2, como puede observarse el perito también en esta audiencia lo reconoció que encontró 24 lotes y no 22 lotes como se dice, además aclara la dirección exacta indicando que es la calle 7 con la cra 10, lo cual diciendo con las pretensiones de la demanda de pertenencia.*

De lo manifestado por el fallado, me refiero, una vez mas se equivoca el aquo, en LA REFORMA DE LA DEMANDA, LA PRETENSIÓN ES “sobre un globo de terreno denominado LAS PALMERAS, CON UN AREA DE 6358 MTS2 ....., este



# Yeni Elena Russa Riquett

Especialista en Derecho Administrativo

*Echa tu pan sobre las aguas; porque después de muchos días lo hallarás Ecle11:1*

predio fue dividido en lotes con la escritura pública No. 015 de Enero de 2000 de la Notaria Segunda del Circuito de Barranquilla....., Posterior a esto relaciono e identifico los lotes, tal como aparecen , con su folio de matrículas inmobiliarias y referencia catastral, e identificado 22 lotes y solicito la adición de dos lotes identificados con las matriculas inmobiliarias No. 040-326433 y 040-326434, esta adición fue resuelta por el despacho mediante auto de fecha 14 de Enero del 2019, ahora bien si sumamos los 22 lotes de la reforma de la demanda más los dos lotes aceptados y adicionados mediante auto por el despacho **SON 24 LOTES.**

**En el mismo auto de fecha 14 de enero del 2019, SE ACEPTÓ EL DISISTIMIENTO DE LOS LOTES E EXCLUSION DE LOS LOTES, QUE NO HACEN PARTE DEL PREDIO OBJETO DEL PROCESO,** mal podría el señor Juez continuar sumando los lotes que fueron excluidos mediante auto.

En respuesta a la pregunta *“indicar si el inmueble materia del proceso es el mismo que figura en la demanda y en el certificado de tradición y especial anexo a la misma: respuesta el inmueble materia de este proceso.....SI.....haciendo la aclaración, que este fue dividido en 24 lotes, cada uno con su matrícula inmobiliaria “* tal como lo indica a folio 712 del dictamen rendido, lo anterior confirma las pretensiones de la demanda, sin ninguna equivocación.

Es importante precisar que la dirección donde se realizó la diligencia de Inspección judicial guarda plena coincidencia con la que aparece en el certificado de tradición del predio y con aquella expresada en la demanda y su reforma, de manera que ninguna duda se aprecia acerca de la cual es el inmueble que tiene en posesión mi poderdante señor LEONARDO MARTIN SALCEDO.

Por todo lo anterior solicito al HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DEL ATLÁNTICO REVOCAR la sentencia de fecha 23 de enero del 2020, y conceder las pretensiones de la demanda.

De usted atentamente.

YENI ELENA RUSSA RIQUETT.

C.C.No. 32.725.981 de Barranquilla.

T.P. 11.890 del .S.J.



*Yeni Elena Russa Riquett*

Especialista en Derecho Administrativo

*Echa tu pan sobre las aguas; porque después de muchos días lo hallarás Ecle11:1*

