



ARMANDO MORA SALAS

ABOGADO: Civil - Laboral

Dirección: Carrera 43 N° 72 – 122 Edificio Centro De Profesionales, Oficina 502 Barranquilla,
Correo: armandomora88@hotmail.com Celular 314 506 7543

Barranquilla, enero 25 de 2024.

Honorables

**MAGISTRADOS DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
BARRANQUILLA
SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA
DESPACHO 006.**

Magistrada Sustanciadora: Dra. CARMIÑA GONZALEZ ORTIZ

Correos Electrónicos: scf06bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Ref.: PROCESO VERBAL DE PERTENENCIA

Demandante: FELIX ANTONIO MUÑOZ MEJIA

**Demandados: WILLIAM H. RESTREPO Y CIA LIMITADA y demás PERSONAS
INDETERMINADAS.**

RADICACION No. 08-001-31-53-004-2020-00187-01

RADICACION INTERNA: 45.210

**ASUNTO: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN PRESENTADO EN
CONTRA DE LA SENTENCIA DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DEL 2023
PROFERIDA POR EL JUZGADO 04 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA,
DENTRO DEL PROCESO DE PERTENENCIA CONTRA WILLIAM H. RESTREPO
Y CIA LIMITADA. EN LIQUIDACION.**

ARMANDO MORA SALAS, mayor de edad, vecino de la ciudad de Barranquilla, abogado en ejercicio, identificado con C.C. N° 3.760.317 expedidas en S/larga, T.P. N° 53.976 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico armandomora88@hotmail.com, Cel. No. 3145067543, actuando en calidad de apoderado judicial del apelante **FELIX ANTONIO MUÑOZ MEJIA**, dentro del proceso de la referencia; con fundamento a lo establecido en el artículo 29 de nuestra carta política y a los reglamentos procesales del artículo 12 de la ley 2213 del 2022 por medio del presente escrito concurro ante su despacho para manifestarle(s), estando dentro del término de ejecutoria señalado en el auto de fecha 17 de enero del 2024, se sirva la Honorable Magistrada Sustanciadora y los

Magistrados de la Sala Quinta de Decisión del Tribunal, presento la **SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto en CONTRA DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023** proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla-Atlántico para que usted en calidad de superior jerárquico del A Quo, revise mi inconformidad jurídica resumida en los REPAROS que a continuación le expongo, para que en fallo de segunda instancia este tribunal en sala ordene **REVOCAR EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA EN TODA SUS PARTES** y declare que al demandante le pertenece al dominio pleno y absoluto por haberlo adquirido por la vía de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, el Predio de Menor Extensión ubicado en la calle 84 No. 42A 50, identificado catastralmente con Referencia Catastral No. 010305280025000, que hace parte del Lote de mayor extensión y además forma parte de la Manzana 15, de la misma Urbanización Los Nogales de Barranquilla, para lo cual realizo las argumentaciones en las que considero y llego a la conclusión:

I. **DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.** El A Quo, Niega las pretensiones de la demanda, y centró la sentencia en sus argumentos especialmente en los siguientes términos:

1º) El A Quo, argumenta que. No hay lugar a declarar que a **FELIX ANTONIO MUÑOZ MEJIA** le pertenece al dominio pleno y absoluto por haberlo adquirido por la vía de la Prescripción Adquisitiva de Dominio, “el bien inmueble ubicado en la calle 84 No. 42A 50 de Barranquilla, al considerar que no se encuentra plenamente identificado el “Lote de Menor Extensión objeto de usucapión”, porque no hace parte del “Lote de Mayor Extensión”.

2º) Que, al no estar plenamente identificado el “Lote de Menor Extensión objeto de pertenencia”, dentro del Lote de Mayor Extensión, con regla registral. **Niega las pretensiones de la demanda, porque considera que no está soportado en el Certificado de tradición No. 040- 61492.**”

3º.) El A quo, niega las pretensiones de la demanda, apoyado en el cuestionario que sustentó el perito **ANDRES FELIPE MEDINA FLOREZ**, específicamente en las preguntas 1, 2, y 3, en donde el perito precisó y aclaró con conocimiento de causa que el “Lote de Menor Extensión objeto de usucapir efectivamente si se encuentra plenamente identificado, además con sus medidas, linderos y colindancias, y hace parte del “Lote de Mayor Extensión”.

4º) El juez de instancia al Reiterarle la pregunta. ¿“Sí el Lote de Menor Extensión, hace parte del Lote de Mayor Extensión.” A lo cual respondió: El Urbanizador WILLIAM H. RESTREPO Y CIA LIMITADA. EN LIQUIDACION, decidió lotearlos en 14 lotes. Pero aclaró que el “Lote de Menor Extensión objeto de pertenencia no hace parte de los 14 Lotes,

pero si hace parte del lote de mayor extensión. El Perito no fue claro en su respuesta y entró en contradicción.

5º) Por otro lado, el A Quo, al ¿Preguntarle al perito si las Medidas y linderos del Lote de Menor Extensión están o no identificadas en la Escritura Pública No. 1320 de 30 de junio de 1978, Notaría 1ª del Circulo de Barranquilla? El perito respondió, “sí” y “no”, quedando la duda para el A quo., el perito no fue claro en responderle la pregunta.

- II. El A Quo argumenta, que el perito llegó a la conclusión que el “Lote de Menor Extensión objeto de pertenencia no hace parte de los 14 Lotes. Por razones a que el Urbanizador WILLIAM H. RESTREPO Y CIA LIMITADA., decidió Lotearlos en 14 Lotes. Pero luego se contradijo y dijo que no hacía parte del Lote de Mayor Extensión, cuando anteriormente en la pregunta 3 y 4, ya las había sustentado de manera clara y precisa.
- III. Finalmente, el a quo, consideró “Negar las pretensiones de la demanda por razones que al “Lote **de Menor Extensión que pretende Usucapir el sr FELIX ANTONIO MEJIA MUÑOZ, es Abstracto e Impreciso, porque la Naturaleza Jurídica del predio debe tener respaldo en el Certificado de Tradición,** conforme lo establece el Art. 375 núm. 5 C. G. Proceso.

Con base en los argumentos arriba consignado, el A Quo, decidió negar las pretensiones de la demanda en el entendido que el “Lote de Menor Extensión”, que pretende usucapir el demandante **FELIX ANTONIO MUÑOZ MEJIA**, no se encuentra plenamente identificado, dentro del “Lote de Mayor Extensión, por no tener respaldo en el Certificado de Tradición aportado con la demanda.

RAZONES DE INCONFORMIDAD CON LA PROVIDENCIA APELADA

De conformidad con lo establecido en el artículo 322 numeral 1 inciso 2º del Código General del Proceso, me permito presentar las inconformidades que le asisten a mi poderdante respecto a la **SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023** proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla-Atlántico.

Las inconformidades básicamente se encuentran sustentadas en lo siguiente:

1. El bien se encuentra plenamente ubicado e identificado en la carta catastral aportada con la demanda.
2. El bien objeto de usucapión hace parte del lote de mayor extensión soportado en el certificado de tradición acompañado con la demanda.
3. Que el “Predio de Menor Extensión descrito en la demanda y el que fue objeto de inspección judicial, si hace parte del “Lote de Mayor Extensión” y si aparece descrito jurídicamente en la Matricula inmobiliaria (040-61492), Mat. Matriz, lo que significa que su situación jurídica se encuentra respaldada en

la referida Matricula, y Escrituralmente también se encuentran descrito en la Escritura Pública No. 1.320 de 30 de junio de 1978, y en la Escritura Pública No. 878 de 25 de mayo de 1976 (Escritura Primigenia), de donde se desmembra el lote de menor objeto de pertenencia.

4. Ahora bien según lo informado por la Gerencia de Gestión Catastral de la Secretaría Distrital de Hacienda del Distrito de Barranquilla, donde comunicó al despacho del juez de instancia: ***“Que, una vez consultada la base de datos catastral, se logró evidenciar que el Predio ya identificado tiene asignada su Referencia Catastral No. 0103000005280025, se encuentra registrado en la base de datos alfanumérica, con su respuesta Catastral No. PPC-08-001- 2023-000190-0103000005280025: “ En donde también determina que, “La información física contenida en el presente PLANO refleja los datos cartográficos de la Base de datos catastral a la fecha de su expedición, aparece consignado su Referencia Catastral No. 0103000005280025, exactamente identificado la dirección del Terreno: situado en la Calle 84 No. 42ª -50 con un área de terreno de 446 Mt2 de Barranquilla, destinado uso habitacional, el cual pretende Usucapir en Pertenencia mi poderdante sr FELIX ANTONIO MEJIA MUÑOZ”.*** Esta respuesta confirma o aclara aún más la identificación plena del “lote de menor extensión objeto de usucapión”.

Adicional a lo antes mencionado, el A-QUO, no debió tener como plena prueba el dictamen pericial, ya que en realidad fue esta la única prueba que utilizó el Juez para dictar sentencia, no valoró la multitud de pruebas documentales que hacen parte del proceso.

Haciendo una revisión exhaustiva de la información contenida en el dictamen pericial presentado por el perito ANDRES FELIPE MEDINA FLOREZ, nos encontramos que debió rendir la experticia conforme lo requerido por el Despacho de una forma clara y precisa, como también debió observarse que con la mencionada pericia no se aportaron los documentos requeridos para demostrar la idoneidad del perito, tal como lo establece el artículo 226 numeral 5 C. G. del Proceso.

De acuerdo con los argumentos esbozados por el A Quo para negar las pretensiones de la demanda, consideró que no hay certeza en las explicaciones dadas en el peritazgo, que fue como se dijo la única prueba en la que se apoyó el Juez de primera de instancia, dándole absoluta credibilidad a lo señalado por el señor Perito en las respuestas 3 y 4 de su dictamen pericial.

Deviene lo anterior, que el señor Juez de instancia determinó que la demanda de pertenencia era Abstracta e Imprecisa porque la Naturaleza Jurídica del predio debe tener respaldo en el Certificado de Tradición, conforme lo establece el Art. 375, núm. 5 del C.G. del Proceso, pero en esto se equivoca tanto el juzgador de primera instancia como el perito, ya que en el proceso están todas las pruebas

documentales que dan certeza que el predio ocupado en posesión por el demandante hace parte del Lote de mayor extensión de los cuales salieron los 14 lotes que fueron reloteados inicialmente que conformaban la manzana 15, a la cual también corresponde el Lote No. 19 que no forma parte de los 14 lotes de la Manzana 15 y también de esta misma Manzana 15 hace parte el Lote de Terreno que posee el señor FELIX MUÑOZ MEJÍA, pruebas estas que no fueron debidamente valoradas por el juez de primera instancia al momento de dictar sentencia.

Ahora bien, el señor Juez de instancia determinó que la demanda de pertenencia insiste en Abstracta e Imprecisa, pero a esta conclusión llega el Juez, porque el perito lo induce a dicho error sin que sea válido y viable el método utilizado por dicho perito para llegar a la conclusión de no pertenecer dicho bien a la Escritura Pública No. 1.300 de 30 de junio de 1978, Notaría 1ª. Del Circulo de Barranquilla, que es CONSTITUTIVA DEL CERTIFICADO DE MAYOR EXTENSION, además dicho dictamen carece de fundamentación racional, esta irracionalidad y falta de fundamentación del perito MEDINA FLOREZ, se observa de bulto con el dictamen que aporto.

La argumentación del A Quo para negar las pretensiones de la demanda, es absolutamente incongruente con la realidad que objetivamente muestra el certificado de tradición y libertad y los otros elementos de prueba que hacen parte del proceso, pues, si se tiene en cuenta que el Registrador de Instrumentos Públicos a solicitud de la parte que represento, procedió, mediante un trámite de CORRECCION, reabrir el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-61492, que corresponde al "Lote de Mayor Extensión", el cual había sido erróneamente cerrado con el convencimiento equivocado que su área total se encontraba agotada, cuando en realidad el loteo que arrojó los 14 lotes de la Manzana 15 no contenía el área total, ya que en el área total del predio de mayor extensión conocida como Manzana 15 quedo un área restante, es decir, que además de los 14 lotes reloteados quedaron otros dos lotes más o dos cuotas partes que no forman parte de las 14 matrículas que inicialmente fueron determinadas ampliamente en el peritazgo, pero dejó por fuera el lote No. 19 y el lote No. 25 que corresponde al predio objeto de este proceso, por ello, hoy el folio de matrícula 040-61492 se encuentra ACTIVO, y precisamente el lote ocupado por el señor FELIX MUÑOZ también hace parte de este mismo predio de mayor extensión, lo cual está plenamente soportado en el certificado de tradición y libertad que fue aportado al proceso después que se hizo la corrección del folio de matrícula de la manzana 15, entendiéndose con esto que el "predio de menor extensión es un bien particular derivado de otro particular con antecedente registral", quedando de esta manera definida la situación jurídica del "Lote de Menor Extensión pretendido en Usucapión", no existiendo ninguna duda de la existencia del folio que soporta el derecho de dominio sobre la cuota parte pretendida.

El A Quo, dio por no identificado el inmueble con base en un dictamen que no tenía valor probatorio, por no cumplir con los requisitos por el artículo 226 del Código General del Proceso, motivo por el cual el Juez de primera instancia dentro de las pruebas de oficios decretadas y ante la duda que para él existió con la prueba pericial y al no poder precisar la plena Identificación del “Predio de Menor Extensión”, que hace parte del Lote de Mayor Extensión, y forma parte de la “Manzana No. 15 de la misma Urbanización Los Nogales”, debió haber decretado una nueva prueba pericial a fin de disipar las dudas que tenía acerca de la identificación del predio.

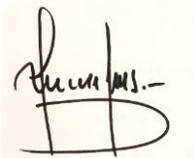
Además de lo anterior debemos tener en cuenta que las pruebas arrimadas no fueron tachadas, ni controvertidas por la demandada WILLIAM H. RESTREPO Y CIA LIMITADA. EN LIQUIDACION, quien no se hizo parte en el proceso, siendo representadas por el Curador Ad. Litem, Dr. RAFAEL VASQUEZ SUAREZ, quien contestó la demanda sin oponerse a la misma, sin presentar pruebas ni proponer ningún tipo de excepciones.

De todo lo anterior Honorables Magistrados:

Solicito, que se REVOQUE la SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA DE FECHA 12 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023 proferida por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla-Atlántico y en su defecto se DECLARE que le pertenece al dominio pleno y absoluto al demandante señor FELIX ANTONIO MUÑOZ MEJIA, identificado con CC No. 7.442.562 de Barranquilla, por haberlo adquirido por la vía de la Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, el bien Inmueble ubicado en la calle 84 No. 42A 50, identificado catastralmente con la Referencia Catastral No. 010305280025000, que hace parte de la Manzana 15, de la misma Urbanización Los Nogales de Barranquilla.

El suscrito apoderado recibo notificación judicial en la dirección: Carrera 43 N° 72 – 122 Edificio Centro De Profesionales, Oficina 502 Barranquilla, correo electrónico: armandomora88@hotmail.com cel. 314 5067543.

De los Honorables Magistrados,



ARMANDO MORA SALAS
C.C. N° 3.760.317 expedida S/larga.
T.P. N° 53.976 del C. S. de la J.