



Radicación No. 43.396
Código: 08001315300620170021601
Proceso: VERBAL - PERTENECIA
Demandante: LUIS CARLOS RACEDO CAMARGO luiscarlosracedo0607@gmail.com
Apoderada: MARIA DE JESUS POLO DAZA polodazam@gmail.com
Demandados: RICARDO NICOLAS TRAAD, DORIS ELIZABETH TRAAD, ERNESTRO ANTONIO TRAAD, VERA LAURICE TRAAD, ROBERT ANTONY TRAAD, CRISTOFER LEED TRAAD y PERSONAS INDETERMINADAS.
Curador Ad-Litem: JOSE MARTÍN AHUMADA ZAMBRANO
Magistrado Ponente: Dr. ABDON SIERRA GUTIERREZ

Barranquilla – Atlántico, (06) de septiembre del dos mil veintiuno (2021).

OBJETO DE LA PROVIDENCIA

Procede la Sala Octava Civil - Familia de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, a resolver lo que en derecho corresponda, el Recurso de Apelación interpuesto por el demandante, **LUIS CARLOS RACEDO CAMARGO**, a través de apoderado judicial, en contra de la **sentencia de fecha 16 de diciembre de 2020**, proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso Declarativo de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, adelantado por el recurrente, en contra los señores **RICARDO NICOLAS TRAAD, DORIS ELIZABETH TRAAD, ERNESTRO ANTONIO TRAAD, VERA LAURICE TRAAD, ROBERT ANTONY TRAAD, CRISTOFER LEED TRAAD y PERSONAS INDETERMINADAS.**

RESUMEN DE LA CONTROVERSIA

Por la parte demandante antes referenciada, a través de apoderado judicial, se interpuso demanda Declarativa de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, a fin de que se le concedan las siguientes,

PRETENSIONES

Que, mediante sentencia judicial, se declare que adquirió el inmueble predio que posee, ubicado en la ciudad de Barraquilla, el cual se identifica con las siguientes medidas y linderos: ESTE: Mide 4.20 Metros y linda con calle 11 en medio con predio de Jacobo Senior; OESTE: Mide 4.20 Metros y linda con predio de Pablo Cuevas; NORTE: Mide 14.00 Metros y linda con predio de Francisco Robles Samper y SUR: Mide 12.00 Metros y linda con predio de María Mendoza Torres.

Su nomenclatura urbana es: Calle 11 No. 38-69-81 de Barranquilla, en el cual hay un local construido.

Lo anterior, forma parte de un predio de mayor extensión que se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 040-0146306 y con referencia catastral 405413, cuyas medidas y linderos se



encuentran descritas en el numeral 7º de las declaraciones de la demanda.

Igualmente, solicitó que se ordene la inscripción de la demanda y su posterior sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla, en el folio de la matrícula inmobiliaria precitada.

Dichas pretensiones fueron fundamentadas de conformidad con los siguientes,

HECHOS

Manifiesta el demandante, que viene poseyendo el bien inmueble objeto de la presente litis de manera notoria, pacífica, sin reconocer dominio de otras personas y ejerciendo actos de señor y dueño, siendo reconocido como tal por los moradores del sector.

Que ha ejecutado mejoras, construcciones y demás actos propios de los que solo permite el dominio de las cosas.

ACTUACIÓN PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA

Por reparto, le correspondió el conocimiento de la demanda al Juzgado Sexto Civil del Circuito de Barranquilla, quién inicialmente la inadmitió y, subsanados los yerros de la misma, fue admitida mediante auto de fecha 26 de mayo de 2017, en el cual se ordenó el traslado a la parte demandada, su emplazamiento y el de las personas indeterminadas, asimismo, la instalación de la valla publicitaria. Se decretó la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula y dispuso informar a la Superintendencia de notariado y registro.

Realizado el trámite de rigor para la notificación de los demandados, por auto de fecha 03 de octubre de 2018, se designó al profesional del derecho JOSE MARTÍN AHUMADA ZAMBRANO, como curador Ad-Litem de los demandados y de las personas indeterminadas, quien procedió a contestar la demanda mediante memorial de fecha 07 de octubre de 2018 en el cual manifestó no oponerse a las pretensiones de la demanda siempre y cuando, se prueben los hechos mencionados, tampoco propuso excepciones.

Por auto de fecha 02 de julio de 2018, se fijó el día 18 de julio del mismo año para la celebración de la audiencia inicial de que trata el artículo 372 del Código General del Proceso, en la cual se estableció la fecha de inspección judicial y la de la audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el artículo 373 de la norma precitada, la cual se suspendió para ser retomada el día 17 de octubre de 2019.

A través de auto de fecha 02 de diciembre de 2020, se reprogramó la continuación de la audiencia de instrucción y juzgamiento para el día 16 de diciembre del mismo año.



Llegado el día de la audiencia, el a-quo resolvió negar las pretensiones de la demanda, por lo cual, el apoderado judicial de la parte demandante interpuso recurso de apelación en la oportunidad dispuesta para ello, expresando brevemente sus inconformidades, el cual fue concedido correspondiendo por reparto a esta superioridad, ordenándose su admisión y el correspondiente traslado a las partes.

FUNDAMENTOS DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Inicia la sentencia manifestando el problema jurídico al que se ciñe, el cual consiste en determinar si en el proceso se acreditaban los presupuestos para que operara el fenómeno de la usucapión.

Expresó que, de acuerdo al material probatorio allegado al plenario, puede inferir que el demandante cumple con dichos requisitos, no obstante, resulta infructuosa dicha pretensión, puesto que contraviene la normatividad sustancial y procesal en lo concerniente a que el predio objeto de la presente litis, no resulta prescriptible en las dimensiones solicitadas en la demanda conforme a lo establecido por la curaduría urbana, por cuanto al acceder a las pretensiones se desconocería normas concernientes a las dimensiones mínimas que puede tener un bien; igualmente, apoya su sentencia en que sobre el predio de mayor extensión existen otros procesos de pertenencia y con el acceso a la pretensión en estudio, se desconocería el derecho que tendrían los otros demandantes a que su pretensión pudiese proceder, habida cuenta que acceder a esta pertenencia imposibilitaría la prosperidad de las otras por no cumplir igualmente con las medidas de ley para ello.

Finalmente, expuso que el dictamen pericial, al renunciar el perito y no cumplir con las exigencias legales como auxiliar de la justicia, aunque habla del predio mayor y el predio menor, habría que dejarlo sin efecto.

REPAROS DEL APELANTE

Considera el recurrente, con respecto a la sentencia de primera instancia, lo siguiente:

- ✚ Que se probó la posesión del demandante con ánimo de señor y dueño.
- ✚ Que el a-quo *“no tuvo en cuenta lo establecido en el artículo 0076 del 2015 donde se establecen las condiciones mínimas para la subdivisión predios en procesos de legalización y regulación de asentamiento de origen informal en tratamiento de mejoramiento integral, en el cual se dispone que no habrá exigencias de áreas y frente mínimo de lote para los predios que cuenten con escritura pública debidamente registrada con anterioridad al 13 de junio del*



2003, fecha de expedición de la ley 810 del 2003. Tampoco habrá tal exigencia cuando la partición o subdivisión que dio origen al lote haya sido ordenado por sentencia judicial o cuando el lote sea resultado de una obra pública, de conformidad con las condiciones señaladas en el decreto nacional 1469 del 2010.” Siendo la sentencia judicial, la excepción a dicha regla.

✚ Manifiesta que, en estos casos, es importante tener en cuenta la jerarquía de la norma, puesto que, de no ser así, quedaría en un limbo jurídico el derecho de su defendido y sin ninguna solución.

Concluyó manifestando que, *“no se pueden adquirir por prescripción adquisitiva de dominio los bienes pertenecientes al Estado, ya que estos bienes tienen calidad de imprescriptibles, Los demás bienes tienen la calidad de prescriptibles como modo de adquirir el dominio, artículo 2015 del Código Civil siempre que reúnan los elementos de la posesión, el animus y el corpus, que son los requisitos de la legalidad de la prescripción adquisitiva de dominio...”*

Por ello solicitó, tener en cuenta las pruebas practicadas en primera instancia, la sentencia No. 2015-00618-00 del Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla consistente de un proceso similar al de marras y la citación del perito JOSE GIANMARCO CERVANTES para que deponga sobre la procedibilidad de la prescripción en predios que no tengan la medida mínima de frente, exigido por el POS.

CONSIDERACIONES

A efectos de determinar de entrada la normatividad procesal aplicable al presente caso, es menester expresar que la sentencia apelada y el recurso en estudio, surgieron para el Derecho en vigencia del Decreto 806 del año 2020 y del Código General del Proceso. -

En consecuencia, esta providencia se sujetará a la restricción impuesta por el artículo 322 del Código General del Proceso, y, el trámite del recurso, a lo estatuido en el artículo 14 del Decreto en mención, es decir, se limitará al estudio de los reparos concretos que el apelante le ha enrostrado a la sentencia de Primera Instancia, y solo se adentrará al estudio de tópicos diferentes, si el legislador lo permite hacer de manera oficiosa. -

Como se ha puesto de presente en el resumen fáctico que se ha realizado en esta providencia, el fundamento jurídico de la negación de la pretensión descansa sobre tres aspectos esenciales: lo referente a la actividad pericial y la identidad del bien materia del proceso; el cumplimiento del mínimo de medidas para la división de los bienes acorde con el Plan Territorial; y, la existencia de múltiples procesos de pertenencia sobre el mismo bien de mayor



extensión, que siendo en número de 6, no se daría las medidas para ninguno de los predios solicitados en pertenencia. -

Siendo así para proceder a la revocatoria de la sentencia venida en alzada, la lógica impone que el apelante debía atacar y desvirtuar los anteriores tres argumentos. Habida cuenta, que en caso de que uno de ellos se quedara sin desvirtuar permitiría mantener en pie dicha sentencia, pero como podemos ver al confrontar la sentencia de primera instancia y los reparos, se observa que éstos se centran única y exclusivamente en el argumento del no cumplimiento de las medidas mínimas que debe cumplir la división de los bienes en la ciudad de Barranquilla y nada expresó respecto de los otros dos argumentos, lo que permite concluir por este solo e insuficiente ataque en apelación mantiene la sentencia de primera instancia en firme, más cuando todos ellos, al no ser desvirtuados, tienen la entidad jurídica de conducir por separado a la negación de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio. -

Sin embargo, pasa la Sala a poner de presente, en concreto, lo sucedido con la demostración de los presupuestos propios de la pretensión de pertenencia, que la ley y la jurisprudencia ha concretado en los siguientes:

- A.** Que el demandante sea poseedor del bien materia de declaración de prescripción de dominio.
- B.** Que esa posesión sea cualificada, tanto en el tiempo como en su modo, es decir, que cumpla el término de ley, que es de 10 años y que sea continua, pacífica y pública.
- C.** Que se singularice el bien que se pretende sea declarado de propiedad del demandante.
- D.** Que el bien sea prescriptible.

Para traer al plenario el presupuesto identidad del predio materia del presente proceso, el despacho dispuso que la parte actora allegara pericialmente la demostración de tal exigencia, tanto en particular del bien menor como del bien mayor del que pretende segregarse. -

Rendido el dictamen y sometido a la controversia del mismo, en la audiencia quedó evidente que el perito que rindió su experticia no cumplía con la exigencia de ley para ser auxiliar en un proceso de pertenencia e incluso, respecto de la identidad del predio mayor del que se separaría el predio materia del proceso y por ello, se le ordenó, para tratar de salvar el dictamen y el proceso, que en audiencia posterior aportara las pruebas de los requisitos de ley que debía cumplir el perito y que además concretara la identificación plena del predio mayor y la divisibilidad del mismo. -

Sin embargo, el día de la audiencia de instrucción continuada, el apoderado del actor expresó de su viva voz que el perito renunciaba por *“no cumplir los requisitos de ley”* y trataron que otro perito lo



supliera presentando un nuevo dictamen, lo que no fue aceptado por el despacho, quedando en consecuencia el proceso huérfano de prueba técnica sobre la identidad tanto del predio menor como del predio mayor, amén de que no explicó la divisibilidad que el operador de justicia de primera instancia le encomendó despachar en dicho dictamen. -Consecuencia de lo anterior, se ha de tener como inexistente el dictamen pericial-.

Siendo así, sin ser necesario adentrarse a los otros argumentos en que se apoyó el funcionario de primera instancia, en razón de que si eran o no aplicables las normas legales de menor categoría respecto de la divisibilidad y dimensión de los bienes en el área urbana de Barranquilla, respecto del proceso de pertenencia era suficiente para denegar las pretensiones, como tampoco si es de recibo estudiar la existencia de otros procesos de pertenencia sobre el mismo predio, a pesar de que cada demandante pide ser declarado dueño de una franja del predio singularmente determinado de la misma manera que el aquí demandante solicitaba su declaración sobre un bien singularizado en su libelo demandatario. -

Lo anterior, pone de presente, que no haber atacado la irregularidad en que se incurrió en el dictamen pericial y la consecuencia que ello genera en los presupuestos de prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio es suficiente para la confirmación de la sentencia, dado que los presupuestos enunciados en esta providencia, son, en primera instancia concurrentes, es decir, deben estar debidamente estructurados desde antes del proceso y traída de manera certera a la actuación procesal; y, segundo, que es al demandante a quien le corresponde traer tal certeza y no haberla cumplido, ha de conducir inevitablemente a la no prosperidad de la declaración solicitada, por lo que se impone sin dubitación, la confirmación de la sentencia venida en alzada. -

Por lo tanto, la Sala Octava Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por Autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMESE la sentencia venida en alzada de fecha 16 de diciembre de 2020, proferida por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del proceso Declarativo de Pertenencia por Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, adelantado por el recurrente, en contra los señores **RICARDO NICOLAS TRAAD, DORIS ELIZABETH TRAAD, ERNESTRO ANTONIO TRAAD, VERA LAURICE TRAAD, ROBERT ANTONY TRAAD, CRISTOFER LEED TRAAD y PERSONAS INDETERMINADAS**, con apoyo en las consideraciones expuestas en esta providencia.



SEGUNDO: Costas por esta segunda instancia a cargo del apelante.
-Fíjese por concepto de agencias en derecho lo equivalente a un salario mínimo legal mensual vigente-.

TERCERO: Ejecutoriado esta providencia, remítase el expediente digital al despacho de origen. -Líbrese oficio-.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ABDON SIERRA GUTIERREZ
Magistrado

YAENS CASTELLÓN GIRALDO
Magistrada

ALFREDO CASTILLA TORRES
Magistrado.

Firmado Por:

Abdon Sierra Gutierrez
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 1 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

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:
0a87ee85fe96be71cc260fce1312ce7d6c0af07ee2f94c2541391d44
2204aa2d

Documento generado en 06/10/2021 11:28:26 AM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>