



RAD: 373-2015

CLASE DE PROCESO: PERTENENCIA

DENADANTE: RAFAEL ENRIQUE PLATA NEGRETTE

DEMANDADO: SOCIEDAD INTEROCEANIC BUSINESS INC. Y PERSONAS INDETERMINADAS.

DECISION; SENTENCIA

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, marzo veinticinco (25) del año dos mil veintiuno (2021).-

Se encamina el despacho a dictar sentencia escritural dentro del proceso de PERTENENCIA instaurada por el señor RAFAEL ENRIQUE PLATA NEGRETTE, contra la SOCIEDAD INTEROCEANIC BUSINESS INC. Y contra personas indeterminadas.

En audiencia realizada en el mismo día de hoy, se emitió sentido del fallo conforme a lo establecido en el numeral 5° del Art. 373 del C.G.P.

El demandante a través de su apoderado judicial, solicita entre sus pretensiones las siguientes:

1.- Que el señor RAFAEL PLATA NEGRETE, adquirió por prescripción ordinaria de dominio el predio que posee, ubicado en Jurisdicción del municipio de Barranquilla, en el punto denominado San Pedro Zona Sur – camino a Sevilla, el cual tiene un área de 10.000 metros cuadrados. Identificado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-279350.

2.- se ordene la inscripción de la sentencia en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 040-279350 y la correspondiente protocolización en una Notaria de la ciudad.

FUNDAMENTA ESTAS PRETENSIONES EN LOS SIGUIENTES HECHOS:

1.- Mi poderdante RAFAEL PLATA NEGRETE, viene poseyendo notoriamente el inmueble ubicado en Jurisdicción del municipio de Barranquilla, en el punto denominado San Pedro Zona Sur – camino a Sevilla, el cual tiene un área de 10.000 metros cuadrados, localizado en la banda Sur de la carretera circunvalar, comprendida por las siguientes medidas y linderos: NORTE, mide 50.00 metros y linda con la carrera circunvalar en medio. SUR, MIDE 50.00 METROS y linda con predios que son o fueron de Inversiones De Vivo Ltda., por el ESTE, 200.00 metros y linda con predio de Inversiones de Vivo Ltda. Y por el OESTE, mide 200.00 metros, y linda con predio de Saúl Charris De La Hoz, tiene un área de 10.00 Mtz 2, el cual fue adquirido mediante escritura Pública No. 939 del 04/07/1997, otorgado en la Notaria Única del Circuito de Santo Tomas, debidamente inscrita en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circuito de Barranquilla, con la Matricula Inmobiliaria No. 040-279350, identificado con la referencia Catastral 08-001-0003-0000-1537-000, en forma pacífica sin reconocer dominio de otras personas, ejerciendo actos de señor y dueño sobre dicho inmueble.

2.- Durante todo este tiempo mi poderdante RAFAEL PLATA NEGRETE, ha ejecutado actos de los que solo permite el dominio de las cosas tales como hacer mejoras, construcciones y otros.

3.- Mi poderdante RAFAEL PLATA NEGRETE, no ha reconocido dueño durante este tiempo, antes por el contrario, se ha comportado como tal, además de su condición como dueño y señor, son reconocidos por los moradores del sector.

4.- Que el predio del terreno el cual ejerce la posesión mi mandante se encuentra inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla y se identifica con la Matricula Inmobiliaria No. 040-279350.

ACTUACIONES PROCESALES

La presente demanda de PERTENENCIA fue instaurada el día 8 de julio de 2015, por auto de fecha 23 de julio del año 2015 fue admitida; fue reformada la demanda mediante escrito presentado el día 17 de febrero del año 2016, y admitida la reforma por auto de fecha 18 de abril del año 2016.

Se procedió a nombrar Curador Ad-Litem, por auto de fecha 13 de junio del año 2016 se nombró al Dr. OBETTE DE JESUS OSORIO MARTINEZ, en representación de las personas indeterminadas, el cual se notificó el día 14 de junio de 2016, quien contesto la demanda el día 21 de junio del año 2016, sin oponerse a las pretensiones y ateniéndose a lo que resulte probado.

Posteriormente el Dr. JUAN JOSE PEREIRA JASPE, en su condición de apoderado judicial de la sociedad demandada, contesta la demanda oponiéndose a las pretensiones y proponiendo las siguientes excepciones de mérito:

- 1.- El señor RAFAEL PLATA NEGRETE no ha sido poseedor del lote objeto de pertenencia.
- 2.- El demandante, aunque se admitiera su posición de que ha sido poseedor, no ha ejercido la posesión por el termino legal para adquirir el inmueble por prescripción.
- 3.- Mala fe del demandante, surgida del hecho de que mal puede ser poseedor el demandante cuando el inmueble esta secuestrado legalmente y sujeto a un remate.

En fecha 16 de mayo de 2018, se hizo parte como El Litisconsorte Necesario RODRIGO DANGOND LACOUTURE, a través de su apoderado, se opuso a las pretensiones de la demanda en su calidad de acreedor hipotecario del bien inmueble objeto de este litigio y propuso dos excepciones de mérito:

1. No demostrar el demandante el tiempo poseído necesario.
2. Falta de legitimación en la causa por activa.

Surtido el traslado de las excepciones de mérito, se señaló fechas para llevar a cabo las audiencias de los Art. 372 y 373 del C. G del proceso.

En trámite de audiencias, las partes de común acuerdo solicitaron la suspensión del proceso, en dos oportunidades, una por cinco meses y la otra por seis meses más, una vez activado, se procedió a continuar con el trámite legal.

No habiendo nulidad que invalide lo actuado, este despacho procede a decidir las pretensiones de la parte demandante, a fin de arribar a una decisión de fondo, lo cual se hace breve las siguientes;

CONSIDERACIONES:

La prescripción conforme a nuestra ley sustancial se define como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído y no haberse ejercido dicho derecho a acciones durante el tiempo que al efecto señala la ley y concurriendo los demás presupuestos legales.

La prescripción puede clasificarse como ordinaria o extraordinaria.

Alegándola como acción deben aparecer plenamente identificados los elementos que tipifican dicha acción los cuales son:

1. Posesión material en el actor u opositor según el ángulo desde el cual se invoque. Tratándose de la prescripción extraordinaria quien la alega no está obligado a presentar título alguno, está amparado por su presunción de buena fe y debe probar que se ha ejercido una posesión continua sin violencia ni clandestinidad durante un periodo de 10 años o más, conforme a la reducción de hizo la Ley 791 de 2002, así mismo que el ejercicio de esa posesión se cumpla de manera pacífica, pública e interrumpida.

2. Otro elemento constitutivo de la Usucapión lo configura el hecho de que la cosa sea susceptible de ser adquirida por este modo. Frente a este aspecto la ley señala un parámetro en el art. 2.519 del C.C. al señalar que: "Los bienes de uso público no prescriben en ningún caso".

El Art. 2515 del C.C. establece que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído las cosas durante un cierto espacio de tiempo y concurriendo los demás requisitos legales.

La prescripción puede ser ordinaria o extraordinaria, para la prescripción extraordinaria que se alega en este proceso según se deja ver de los hechos que constituyen la causa de la pretensión, no se necesita título alguno, presumiéndose de derecho de buena fe sin embargo de la falta de un título adquisitivo de dominio.

La posesión a su vez, de acuerdo con el art. 762 ibidem, es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o que se dé por tal, tenga la cosa por si misma o por otra persona a nombre de él.

Son elementos de la posesión. 1). El animus o elemento subjetivo que significa la convicción o ánimo de señor y dueño, de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno. Y 2). El Corpus, elemento material o extremo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendar, usarla para su propio beneficio y similares.

Como se dijo antes, la prescripción invocada en el presente caso es la extraordinaria adquisitiva de dominio, conforme a la cual corresponde al prescribiente demostrar que sobre el bien que pretende ha ejercido actos positivos o materiales que indudablemente exterioricen su señorío (Art. 762 y 981 del C.C.). Tal posesión como ya se anotó debe prolongarse por el tiempo requerido por la ley, el cual es de 10 años.

Señalado lo anterior, el paso a seguir es valorar los distintos elementos probatorios obrantes en el expediente, a fin de definir el problema jurídico que se plantea en este asunto, el cual es determinar si se encuentra acreditado plenamente los elementos de la posesión y demás que configuren la prescripción alegada.

Sea lo primero acotar, que para el despacho no existe duda que el inmueble objeto de la demanda es susceptible de ser adquirido por prescripción, por pertenecer su

dominio a particulares, estar entre los casos expresamente señalados en la ley como bienes susceptibles de ser adquiridos por este medio.

La posesión material puede establecerse por medio de la prueba testimonial por lo que es importante analizar el dicho de los testigos que declararon en este proceso, la diligencia de inspección judicial practicada sobre el inmueble, y las demás pruebas obrantes en el proceso.

Conforme a lo anterior, veamos si del acervo probatorio existente en el proceso, se desprende que la posesión del inmueble que ostenta el demandante señor RAFAEL PLATA NEGRETE, ha sido pública, pacífica e interrumpida, y por el tiempo reclamado en la ley, ejerciendo actos de señorío sobre el mismo, sin reconocer dominio ajeno y sin ser molestado o requerido por persona o autoridad alguna respecto de la posesión que alega ejercer sobre el inmueble por más de 10 años.

Para lo cual se entra a valorar el interrogatorio rendido por el demandante señor RAFAEL PLATA NEGRETE, de lo cual manifestado por este se puede resaltar lo siguiente:

“...vivo en la avenida circunvalar San Pedro zona Sur camino hacia lote número 2, cursé segundo bachillerato, Soy albañil, tengo 17 años de estar en posesión del terreno, voy a cumplir 18 años ahora en el mes de mayo. Bueno el terreno que está en la circunvalar, que es en un terreno que yo conozco de mucho tiempo y está en la circunvalar. El terreno yo lo he frecuentado muchas veces, yo frecuentaba mucho el terreno porque yo vivo en un barrio cerca del terreno y en la mañana yo cuando iba a trabajar, hacía una travesía por el terreno por un camino al barrio Los Almendros que queda de la parte de atrás del terreno al lado Sur, siempre con un compañero de trabajo Armando Vargas Barraza, él siempre iba conmigo a trabajar yo entraba al terreno, el terreno tenía una casita bastante deteriorada y nosotros pasábamos de mañana y de tarde esa casita estaba siempre, como yo vivo por ahí mismo yo frecuentaba mucho ese terreno y frecuento mucho porque estoy ahí, yo me llevaba unos pájaros y casaba pájaro ahí y me conocía el terreno. Para el mes de mayo del 2001 yo tuve problema con mi esposa, así separado yo Decidí irme para la casita que está en el terreno. y me llevé una hamaca para estar ahí porque la casita está un poco deteriorada, Yo le hice un arreglo al techo y le puse una lámina de eternit de segunda y una puerta, pasados 5 días de estar ahí doctora, que yo estaba ahí, yo traje uno utensilios de cocina, una mesita, 35 pimpinas para traer el agua del barrio Los Almendros, porque no hay servicio, entonces doctora yo ahí pasado ya dos meses después de estar ahí en el terreno, no estaba cercado, del fondo del sur ni estaba cercado en el fondo de la avenida circunvalar, los lotes que estaban a los lados estaban cercado, ya entonces yo cuando ya tenía dos meses de estar en el terreno yo decidí cercar el terreno con alambre con palos y alambre de púa, tanto en el fondo como allá para buscar una seguridad, porque ya yo estaba ahí en el terreno. Así fue como yo entré a tener el terreno, Y así fue como entré a tener la posición. ya tengo 17 años, y voy a cumplir 18 años ahora en mayo. Esa es la entrada de mi posición en ese terreno exactamente.

Yo entré, yo empecé a limpiar todo el terreno alrededor de la casa y ya mantener la casita y de ahí empecé yo a tener el terreno cortando el monte, porque yo no tenía facilidad para hacer el recorte porque ese terreno siempre ha sido monte y entonces al entrar yo ahí porque esa casita está abandonada y al entrar yo ahí yo le eché todo el cercado arreglado, y estar ahí no se puede hacer más nada porque eso es un terreno que es puro monte Y es que yo fui limpiándolo, actualmente el terreno ya no está como antes, ahora mismo está porque la ampliación de la carretera de Edubar, le pedimos a ellos todo el desecho, el escombros que salieron, Nosotros le

pedimos el favor para que los echaran adentro para emparejar el terreno, Y así fue en los dos lotes del lado también. Eso fue para el 2007 Eso es lo que yo le he hecho al terreno.

La casita me duró 6 años, Se dañó con la lluvia, eran puro zanjones, bueno la casita para el 2006 Estaba en mal estado, ya y como ya yo entré a rellenar el terreno esa casita desapareció y quedó como relleno también, Entonces yo tuve que hacer una casita de tabla porque mis condiciones económicas no me daban para hacer una de material y yo siempre he sido pobre, entonces hizo la casita de tabla con techo de zinc y madera y un lavadero con techo de lámina de plástico, un piso de cemento ahí tengo bueno lo indispensable tengo todavía todo lo que concierne a estar ahí en la casita".

Además, manifestó a pregunta realizada, que el viva en el barrio Santo Domingo de Guzmán, quien manifestó estar a pocos minutos del inmueble a prescribir.

De las declaraciones rendidas por los señores ARMANDO VARGAS BARRAZA y WILLIAM PATERNINA ZURITA, estos manifiestan que conocen al demandante señor RAFAEL PLATA NEGRETE, el primero desde hace 22 años y el segundo 40 años, ambos coinciden en que, en el año 2001 ingreso en el terreno donde se encontraba una pequeña casa de material desocupada en mal estado, y que este la arreglo, que el terreno era puro monte, a la entrada era un basurero. Además, que este la cerco en la entrada del terreno y la del fondo que no tenía cerca. estos manifiestan que al señor RAFAEL PLATA NEGRETE, nadie lo ha molestado en la posesión que ostenta.

En cuanto a las pruebas trasladadas del proceso Hipotecario de RODRIGO DANGON LACOUTURE, contra la SOCIEDAD INTEROCEANIC BUSINESS INC. Con Rad. 0074-2000 del Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, se extrae lo siguiente:

Diligencia de secuestro del bien inmueble, realizada el día 28 de agosto de 2007, por la Inspección Sexta de Policía Especializada del Distrito de Barranquilla, ordenada en despacho comisorio N° 100, en la cual se establecen las medidas y linderos del inmueble (lote de terreno), las cuales coinciden con lo aquí pretendido.

También se estableció en la misma diligencia el estado del inmueble y lo describen de la siguiente forma: Que se encontró una mejora en retablo de madera de aproximadamente 2.50 metros de frente con piso rustico y techo de zinc, y que se encontraban unos árboles frutales, fue atendida la diligencia por una señora de nombre ELENA ARGUMEDO, quien no dio su número de cedula y se negó a firmar, se posesiono como secuestre el señor JOSE ROJANO MOLINELLO.

Por otra parte, el dictamen pericial presentado por el señor ALVARO HUGO ATENCIA PRINS, realizado el 24 de mayo de 2008, hace la descripción y ubicación del lote de terreno N° 2 y su valor comercial para época.

Ahora de la Inspección Judicial practicada por este despacho, el día 27 de marzo del 2019, se pudo apreciar que en el inmueble se encontró una pequeña casita levantada en materiales de madera prensada, la cual consta de una sola habitación, cuyas medidas son por el norte y sur 2:32 metros y por este y oeste 2:34 metros, con una pequeña terraza en plantilla de cemento y techo de zinc, detrás de la pequeña mejora se encontró cuatro estacas de madera cerradas con plástico de color verde, sin techo, sin sanitario, ni ducha, el resto del lote sin ninguna otra construcción.

Del informe pericial se extrae lo siguiente: la ubicación del inmueble y sus medidas

y linderos coinciden con el establecido en la demanda, que se trata del mismo bien inmueble, el perito estuvo auxiliado por una sociedad que realizó informe topográfico del inmueble, explicando las razones de la modificación del área del terreno por la ampliación de la avenida circunvalar, pero que fueron enfáticos a establecer que es el mismo inmueble.

Procede este despacho a valorar las pruebas recaudadas en este proceso:

Lo primero para esta Judicatura, es que para el demandante el predio pretendido es colindante con el barrio donde manifestaba residir, es decir que el barrio Santo Domingo de Guzmán, se encuentra caminando a pocos minutos de distancia del lote, circunstancia está alejada de la realidad, ya que los dos barrios se encuentran distantes uno del otro.

Lo segundo; manifestó el declarante que entro al inmueble en el año 2001, sin embargo, desde el tiempo que declara el demandante haber entrado en el inmueble, el lote no cuenta con servicios públicos básicos que nos permitan establecer el ánimo de habitar el inmueble de una manera que exteriorice señorío, téngase en cuenta, que para la presentación de la demanda se estableció que el demandante tenía 14 años de ocupar el inmueble.

Tercero: además manifiesta el declarante que su situación económica es lo que le impide hacerle mejoras al lote, pero no es menos cierto, que ocupar un inmueble con animo de señor y dueño requiere por lo menos actos positivos que exterioricen su querer, este inmueble ni siquiera cuenta con un baño, ni con una cocina que permita una adecuada permanencia en el en circunstancias dignas.

Cuarto: llama mucho la intención a esta funcionaria el hecho que el demandante manifestara que su oficio era albañil, lo que le permitiría hacerle las mejoras necesarias al inmueble, que se evidencia no realizo.

Por otro parte, manifiesta que existía una casita en materiales, la cual, según su dicho se calló en el año 2006, por estar en mal estado, es decir que el habitó 5 años en el inmueble sin hacerle un mantenimiento que previniera el deterioro de este, a pesar de haber manifestado que es albañil de profesión.

En cuanto al resto del lote no presenta actos de dominio, ya que en su mayoría se encuentra sin transformación alguna, evidenciando el no acto de señorío.

Así las cosas, el demandante señor RAFAEL PLATA NEGRETE no cumple con uno de los requisitos que exige la ley para esta clase de proceso, como es el Corpus, el cual es un elemento material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales como levantar construcciones, arrendar, usarla para su propio beneficio y similares, generando una transformación del bien.

De la valoración en conjunto de todas las pruebas recaudadas en el proceso, tanto documentales, testimoniales, inspección judicial practicada en el inmueble a usucapir y el dictamen pericial, de ellas se desprende que los requisitos exigidos por la ley para adquirir dicho inmueble por prescripción extraordinaria de dominio no se cumplen en este proceso, entendiéndose que, sobre éste, el demandante no ha ejercido actos en el inmueble que lo considere como dueño y señor del bien inmueble.

Además, en el predio se han practicado dos diligencias ordenadas por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, específicamente el secuestro y avalúo del predio, aunque estas diligencias por sí solas no constituyen actos que desvirtúen la

posesión, no es menos cierto, que para la realización de la diligencia de secuestro se tuvo que entrar en el bien, el acta da fe que fue atendida por una persona llamada ELENA ARGUMEDO, circunstancias estas que desconoce el demandante, quien manifiesta que para el año 2007, fecha que se realizó la diligencia ya se encontraba en posesión del inmueble.

En cuanto a lo alegado por la apoderada judicial del demandante en sus alegatos de conclusión, en donde manifiesta que esta diligencia (secuestro del inmueble), se efectuó en un lugar diferente al inmueble, si leemos la diligencia de secuestro en ella se describe la pequeña habitación que se encuentra construida en el lote, la cual es casi idéntica a la descripción que esta judicatura hace en la inspección judicial de fecha 27 de marzo de 2019.

Téngase en cuenta que la falta de uno cualquiera de los elementos constitutivos de la posesión hace que esta no pueda ser declarada.

De tal suerte que, verificado el cabal cumplimiento de los presupuestos legales exigidos por nuestra legislación para adquirir el dominio de las cosas por la figura de la prescripción, se concluye que las pretensiones del demandante no están llamadas a prosperar.

Al no encontrar probadas los elementos constitutivos de la figura de la Prescripción Extraordinaria adquisitiva de dominio, este despacho se abstiene de pronunciarse sobre las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada y el acreedor Hipotecario.

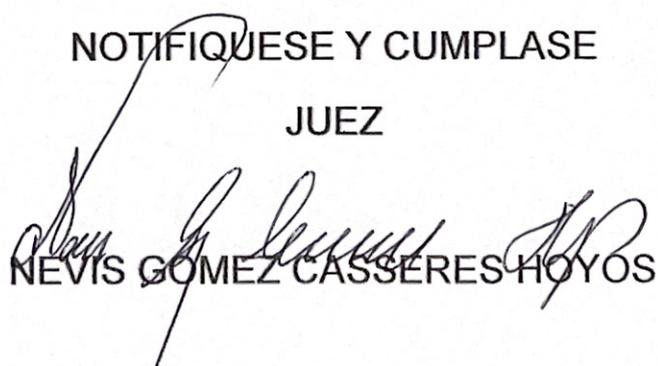
En mérito de lo expuesto, el Juzgado ONCE CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

- 1.- Negar las pretensiones del demandante señor RAFAEL PLATA NEGRETE, solicitadas en la presente demanda de pertenencia, por las razones antes expuestas.
- 2.- Cancélese la Inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble, Oficiese a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- 3.- Condénese en costas al pate demandante, fíjese como agencias en derecho la suma TRES MILLONES QUIENTOS MIL PESOS (\$3.500.000), corresponde a 7% del valor de las pretensiones solicitada en la demanda.
- 4.- fíjese como honorarios al perito Señor JOSE REYES MERIÑO, la suma de UN MILLO OCHOCIENTOS DIECISIETE MIL CINCUENTA Y DOS ML (\$1.817.052.), equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

JUEZ


NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS