



**PERTENENCIA**

PROCESO 08001405300320240031200  
DEMANDANTE RAFAEL ANTONIO SERNA ROHLOFF  
DEMANDADO INMOBILIARIA SCOJ COLOMBIA S.A.S.  
PROMOTORA A. SUÁREZ E HIJOS & CIA S.C.A.  
PERSONAS INDETERMINADAS

**INFORME SECRETARIAL**

Señora Juez, a su despacho la presente demanda de Pertenencia presentada por el señor RAFAEL ANTONIO SERNA ROHLOFF contra las sociedades INMOBILIARIA SCOJ COLOMBIA S.A.S. y PROMOTORA A. SUÁREZ E HIJOS & CIA S.C.A. y PERSONAS INDETERMINADAS, recibida electrónicamente el 18 de abril de 2024. Sírvasse proveer.

Barranquilla, treinta (30) de abril de 2024.

**ELBA MARGARITA VILLA QUIJANO**  
SECRETARIA



**PERTENENCIA**

PROCESO 08001405300320240031200  
DEMANDANTE RAFAEL ANTONIO SERNA ROHLOFF  
DEMANDADO INMOBILIARIA SCOJ COLOMBIA S.A.S.  
PROMOTORA A. SUÁREZ E HIJOS & CIA S.C.A.  
PERSONAS INDETERMINADAS

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA.  
Barranquilla, treinta (30) de abril de dos mil veinticuatro (2024).**

Visto el informe secretarial que antecede se evidencia que el señor RAFAEL ANTONIO SERNA ROHLOFF, a través de apoderado judicial, doctor CARLOS CHARRIS TETE, presenta proceso Declarativo Verbal de Pertenencia contra las sociedades INMOBILIARIA SCOJ COLOMBIA S.A.S. y PROMOTORA A. SUÁREZ E HIJOS & CIA S.C.A. y PERSONAS INDETERMINADAS, donde la pretensión tiene como fin que se declare la adquisición por prescripción extraordinaria del bien inmueble ubicado en la calle 37 No. 41-32 piso 3, apartamento 302 del Edificio Jaar de Barranquilla, identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-31053; proceso que se encuentra regulado en el artículo 375 del C.G. del P.

Así las cosas, al revisar el expediente se tiene han sido aportados los certificados de existencia y representación legal de las sociedades INMOBILIARIA SCOJ COLOMBIA S.A.S. y PROMOTORA A. SUÁREZ E HIJOS & CIA S.C.A., no obstante, tiene fecha de expedición del 7 de julio de 2023, situación que no permite determinar con certeza la existencia de dichas personas jurídicas, sus representantes legales, las direcciones de notificación, entre otras, necesarias para la comparecencia al proceso.

Por otra parte, en lo que respecta al avalúo comercial o dictamen pericial aportado con el libelo, se extrae que la fecha del mismo corresponde al 13 de abril de 2023, al igual que el certificado catastral de avalúo que data del 13 de diciembre de 2023, por lo tanto, estos documentos deben ser actualizados ya que sirven de base para determinar la cuantía del proceso, como quiera que son requisitos de la demanda dispuestos en el numeral 3 del artículo 26 del C. G. del P., así:

*“ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA. La cuantía se determinará así:*

*(...)*

*3. En los procesos de pertenencia, los de saneamiento de la titulación y los demás que versen sobre el dominio o la posesión de bienes, por el avalúo catastral de estos.”*

Seguidamente, este despacho no puede perder de vista que la demanda requiere determinar plenamente los supuestos de hecho que han sido formulados, estos son la identificación de las medidas y linderos del predio, así como, los actos de señor y dueño ejercidos por el señor RAFAEL ANTONIO SERNA ROHLOFF, aspectos que indudablemente requieren de personal técnico e idóneo especializado en la materia, es decir, de perito arquitecto o ingeniero civil que establezca con grado de certeza las anteriores situaciones, para lo cual se deberá acreditar ello en un dictamen pericial

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 7 Edificio Centro Cívico  
Teléfono: 3885005 ext. 1061. Correo: cmun03ba@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Barranquilla – Atlántico. Colombia



como requisito de admisión. Ante ello, se precisa que el documento aportado con la demanda es un avalúo, no obstante, no corresponde al dictamen pericial requerido para este tipo de procesos y debe ser ajustado a lo dispuesto en el artículo 227 de la norma citada, que al respecto expresa:

***“La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.***

*El dictamen deberá ser emitido por institución o profesional especializado.”*  
(negritas fuera del texto).

Lo anterior, en consonancia con lo reglado en el artículo 173 y 228 de la misma legislación, que al tenor dice:

*“Artículo 173. Oportunidades probatorias. Para que sean apreciadas por el juez las pruebas deberán solicitarse, practicarse e incorporarse al proceso dentro de los términos y oportunidades señalados para ello en este código.*

*En la providencia que resuelva sobre las solicitudes de pruebas formuladas por las partes, el juez deberá pronunciarse expresamente sobre la admisión de los documentos y demás pruebas que estas hayan aportado. El juez se abstendrá de ordenar la práctica de las pruebas que, directamente o por medio de derecho de petición, hubiera podido conseguir la parte que las solicite, salvo cuando la petición no hubiese sido atendida, lo que deberá acreditarse sumariamente.*

*Las pruebas practicadas por comisionado o de común acuerdo por las partes y los informes o documentos solicitados a otras entidades públicas o privadas, que lleguen antes de dictar sentencia, serán tenidas en cuenta para la decisión, previo el cumplimiento de los requisitos legales para su práctica y contradicción.*

*Artículo 228. Contradicción del dictamen. La parte contra la cual se aduzca un dictamen pericial podrá solicitar la comparecencia del perito a la audiencia, aportar otro o realizar ambas actuaciones. Estas deberán realizarse dentro del término de traslado del escrito con el cual haya sido aportado o, en su defecto, dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia que lo ponga en conocimiento. En virtud de la anterior solicitud, o si el juez lo considera necesario, citará al perito a la respectiva audiencia, en la cual el juez y las partes podrán interrogarlo bajo juramento acerca de su idoneidad e imparcialidad y sobre el contenido del dictamen. La contraparte de quien haya aportado el dictamen podrá formular preguntas asertivas e insinuantes. Las partes tendrán derecho, si lo consideran necesario, a interrogar nuevamente al perito, en el orden establecido para el testimonio. Si el perito citado no asiste a la audiencia, el dictamen no tendrá valor.*



*Si se excusa al perito, antes de su intervención en la audiencia, por fuerza mayor o caso fortuito, el juez recaudará las demás pruebas y suspenderá la audiencia para continuarla en nueva fecha y hora que señalará antes de cerrarla, en la cual se interrogará al experto y se surtirán las etapas del proceso pendientes. El perito solo podrá excusarse una vez.*

*Las justificaciones que por las mismas causas sean presentadas dentro de los tres (3) días siguientes a la audiencia, solo autorizan el decreto de la prueba en segunda instancia, si ya se hubiere proferido sentencia. Si el proceso fuera de única instancia, se fijará por una sola vez nueva fecha y hora para realizar el interrogatorio del perito.*

*En ningún caso habrá lugar a trámite especial de objeción del dictamen por error grave.*

*PARÁGRAFO. En los procesos de filiación, interdicción por discapacidad mental absoluta e inhabilitación por discapacidad mental relativa, el dictamen podrá rendirse por escrito.*

*En estos casos, se correrá traslado del dictamen por tres (3) días, término dentro del cual se podrá solicitar la aclaración, complementación o la práctica de uno nuevo, a costa del interesado, mediante solicitud debidamente motivada. Si se pide un nuevo dictamen deberán precisarse los errores que se estiman presentes en el primer dictamen.”*

Aunado a lo anterior, se deben precisar en los hechos de la demanda, los actos de señor y dueño que ha ejercido la parte solicitante, referente a las mejoras, tiempo de ejecución, entre otros, con los soportes correspondientes, de modo que sean verificables en la inspección judicial, de acuerdo al numeral tercero del artículo 84 de la norma señalada anteriormente, que dice:

*“3. Las pruebas extraprocesales y los documentos que se pretenda hacer valer y se encuentren en poder del demandante.”*

De esa manera, es indiscutible la inadmisibilidad de la demanda por parte de esta agencia judicial, toda vez que se enmarca en la causal de inadmisión establecida en los numerales 1 y 2 del artículo 90, así:

*“Mediante auto no susceptible de recursos el juez declarará inadmisibile la demanda solo en los siguientes casos:*

- 1. Cuando no reúna los requisitos formales.*
- 2. Cuando no se acompañen los anexos ordenados por la ley.”*

En mérito de lo expuesto, este Juzgado,

## **RESUELVE**



**PRIMERO:** INADMITIR la presente demanda declarativa verbal de Pertenencia presentada por el señor RAFAEL ANTONIO SERNA ROHLOFF contra las sociedades INMOBILIARIA SCOJ COLOMBIA S.A.S. y PROMOTORA A. SUÁREZ E HIJOS & CIA S.C.A. y PERSONAS INDETERMINADAS, de conformidad con los numerales 1 y 2 del artículo 90 del C.G. del P., por las razones anotadas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO:** Mantener el proceso en Secretaría por (5) días, a fin de que el demandante subsane los defectos de la demanda, so pena de rechazo.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**LUISA ISABEL GUTIÉRREZ CORRO**  
**JUEZA**

Firmado Por:  
Luisa Isabel Gutierrez Corro  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Civil 003  
Barranquilla - Atlántico

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: 65883833724c10f968760dd75dd1e26cb9dd7eb22c2331563b76142ceb3485e6

Documento generado en 30/04/2024 03:21:53 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>