



Barranquilla, doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

DECLARATIVO: PERTENENCIA.  
RADICADO: 08001405300320220068000  
DEMANDANTE: GEOVANNY GUTIERREZ SEGURA.  
DEMANDADO: CAFETERIA ALMENDRA TROPICAL S.A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA S.A. representada legalmente por el liquidador WILLIAM ENRIQUE ISACS MARTINEZ y/o HEREDEROS INDETERMINADOS

#### INFORME SECRETARIAL

Al despacho la presente Demanda de Prescripción Adquisitiva de Dominio, promovida a través de apoderado judicial por el señor GEOVANNY GUTIERREZ SEGURA contra la CAFETERIA ALMENDRA TROPICAL S.A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA S.A. representada legalmente por el liquidador WILLIAM ENRIQUE ISACS MARTINEZ y/o HEREDEROS INDETERMINADOS, a fin de que se estudie su admisibilidad.

Sírvase proveer.

**ELBA MARGARITA VILLA QUIJANO**  
SECRETARIA



DECLARATIVO: PERTENENCIA.  
RADICADO: 08001405300320220068000  
DEMANDANTE: GEOVANNY GUTIERREZ SEGURA.  
DEMANDADO: CAFETERIA ALMENDRA TROPICAL S.A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA S.A. representada legalmente por el liquidador WILLIAM ENRIQUE ISACS MARTINEZ y/o HEREDEROS INDETERMINADOS

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BARRANQUILLA**  
Barranquilla, doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022).

Visto el informe secretarial que antecede, procede el despacho al estudio de admisibilidad de la presente demanda, instaurada por el señor GEOVANNY GUTIERREZ SEGURA, quien actúa a través de apoderado judicial contra la CAFETERIA ALMENDRA TROPICAL S.A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA S.A. representada legalmente por el liquidador WILLIAM ENRIQUE ISACS MARTINEZ y/o HEREDEROS INDETERMINADOS.

**CONSIDERACIONES:**

A través de apoderado judicial, el señor GEOVANNY GUTIERREZ SEGURA manifiesta que de manera pacífica ha venido ejerciendo actos de señor y dueño en el bien inmueble ubicada en la carrera 19 # 47- 75 de la ciudad de Barranquilla, identificado con las siguientes medidas y linderos (NORTE: Mide 06,50 Mts, en línea recta linda con carrera 19 en medio SUR: MIDE 07,00 Mts en línea recta, linda con parte del predio de referencia catastral #0025, que es o que CAFÉ AMENDRA TROPICAL LTDA. ESTE: Este mide 20,30 metros en línea recta con predios, con referencia catastral No. 0003 que es o fue de CAFÉ ALMENDRA TROPICAL LTDA. OESTE: 20,30, MTS en línea recta, linda con predio, con referencia catastral No. 0002, que es o fue de CAFÉ ALMENDRA TROPICAL LTDA.), el cual corresponde a un lote de mayor extensión que está construido en un lote de terreno, distinguido con la nomenclatura urbana por la calle 44, con los nos. 44-61, 44-65, 44-71, 44-75 y por la calle 45 (murillo), con los nos. 44-58, 44-62, y 44-66 con una extensión superficial de 1.505.91 M2.

El inmueble se encuentra registrado con matrícula Inmobiliaria No. 040-27883 Referencia catastral # 01-05-0575-0028-001 a favor de la CAFETERIA ALMENDRA TROPICAL S.A. Así las cosas, acude ante la administración de justicia mediante proceso ordinario de Prescripción Adquisitiva de Dominio para obtener la propiedad del mismo.

• **Falta de requisitos formales.**

Se evidencia, que el cuerpo de la demanda se omitió relacionar en los hechos la identificación del inmueble (medidas, linderos y área) que pretende sea declarada la pertenencia y titularidad a favor del señor GEOVANNY GUTIERREZ SEGURA. Puesto que si bien, se relacionan en el acápite de pretensiones no lo hace en los supuestos facticos, siendo la una el soporte de la otra, sustentado en el numeral 5° artículo 82 del Código General del Proceso y la Corte Constitucional:



*“5. Los hechos que le sirven de fundamentos a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados” Ha dicho la jurisprudencia”*

Corte Constitucional:

*“La demanda en los procesos civiles es un acto de primordial importancia. Es el escrito mediante el cual se ejerce el derecho subjetivo público de acción, es decir, se formula a la rama judicial del Estado la petición de que administre justicia y con tal fin decida sobre las pretensiones contenidas en ella, a través de un proceso.*

*Además de las pretensiones, que constituyen su objeto (petitum), la demanda debe contener los hechos que sirven de fundamento a aquellas y que configuran la causa de la misma (causa petendi).”<sup>1</sup>*

En resumida cuenta los hechos deben estar narrados en un orden cronológico y por supuesto deben de servir de fundamento para la pretensión.

- **Requisito especial de la demanda.**

Teniendo en cuenta que la demanda trata de que el proceso declarativo de pertenencia de un inmueble, el artículo 375 del Código General del Proceso, nos dice:

*“Artículo 375. Declaración de pertenencia. En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:*

*(...)*

*5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda\* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.*

*(...)”*

Teniendo en cuenta la disposición en cita, se avizora que

- ✓ En los hechos de la demanda, se pone en conocimiento de esta agencia judicial, que el bien en cuestión hace parte o se desprende de un lote de terreno de mayor extensión, pero, no se aportó a la diligencia Certificado que corresponde a este, sino uno que no guarda relación con la demanda (Nro. Matrícula: 040-45467 CALLE 44 44-71 EDIF. CARIBIA LOC. 2)
- ✓ Que es necesario para vincular a este tipo de procesos judiciales a los titulares que contenga el derecho de propiedad, para que se hagan parte de la litis. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, la Oficina de Instrumentos Públicos constato que la

<sup>1</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-1069/02. En ponencia del Dr. JAIME ARAUJO RENTERIA.



titularidad de la propiedad recae sobre la CAFETERIA ALMENDRA TROPICAL S.A., sin que se haya anexado copia de registro mercantil que dé cuenta la representación del establecimiento o documento que nos permita identificar a su representante.

- ✓ Se informa en los hechos de la demanda, que la titularidad del inmueble recae sobre su liquidador WILLIAM ENRIQUE ISACS MARTINEZ sin que se aporte prueba de ello y/o contra HEREDEROS INDETERMINADOS, sin que se anexe prueba sumaria o determine si encuentra fallecido el señor William Isacs.

Dado el caso de este haber fallecido allegase al expediente Registro Civil de Defunción del señor WILLIAM ENRIQUE ISACS MARTINEZ

- **Determinar actos de señor y dueño.**

Para efectos de determinar la posesión de una persona sobre un bien debe ejercer ánimo de señor dueño:

*“Artículo 762. Definición de posesión. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”*

Es decir, ejecutar todos los actos propios de una persona que es propietaria, tales como el mantenimiento y conservación de la cosa, explotarla económicamente para su beneficio, asumir las obligaciones tributarias que recaigan sobre el mismo, como valorización e Impuesto Predial Unificado entre otras.

Atendiendo a lo anterior, la parte accionante no está enunciando claramente en los hechos de la demanda los actos de señor y dueño, puesto que, si bien se avizora una serie de documentos tendientes a servir como prueba dentro del litigio, no se indica la correlación de ellos con los argumentos facticos de la demanda, aun cuando indica que existe material fotográfico que lo soporta.

Lo anterior conforme a lo establecido en el numeral 6° del artículo 82 del C.P.G., que dice:

*“6. La petición de las pruebas que se pretenda hacer valer, con indicación de los documentos que el demandado tiene en su poder, para que este los aporte.”*

- **Nomenclatura difiere entre los documentos aportados.**

Ahora bien, revisado el material probatorio allegado al expediente advierte este despacho que, existe diferencias en la nomenclatura entre las facturas de servicios públicos, certificado de avalúo catastral y Certificado de Libertad y tradición del inmueble.

Anexo tabla para mayor claridad:

		<b>Nomenclatura</b>	<b>Matricula Inmobiliaria.</b>
CERTIFICADO	DE	CALLE 44 44-71 EDIF.	040-45467



LIBERTAD Y TRADICIÓN	CARIBIA LOC. 2	
CERTIFICADO DE AVALUÓ CATASTRAL	CALLE 47B CARRERAS 18 Y 19	040-27883 CON BASE A LA MATRICULA 040-12994
FACTURA DEL GAS	KR 41 CL 51- 63 APTO 3A	
FACTURA DEL AGUA	CR 19 47 75 LC	

Lo que notoriamente son nomenclaturas distintas entre sí, por lo que no se puede corroborar que se trate del mismo inmueble.

- **Determinación de la competencia por factor Cuantía.**

En relación a la estimación razonada de la cuantía, se tiene que como quiera que en el asunto no se pide otra cosa que la adquisición del bien, para efectos de determinar la competencia se toma el valor del inmueble de conformidad como aparece en el avalúo catastral, el cual se evidencia a folio 9 del expediente digital, por el valor de \$60.687.000. Sin embargo, en el acápite de cuantía en la demanda, se indicó que esta ascendía a la suma de \$73.300.000 valor que no guarda coherencia con la prueba.

Así pues, a efectos de certificar su valor catastral, es necesario:

*“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.”*

- **Aportar prueba pericial.**

Por otra parte, se tiene que para este tipo de procesos es ineludible allegar **dictamen pericial** acompañado de la demanda, de conformidad con el inciso 1° del art. 173 y los numerales 9° del artículo 375 del C.G.P. Por consiguiente, se colige que la parte demandante deberá aportar dicho medio probatorio como soporte a los hechos y pretensiones alegados en su demanda, dentro de la oportunidad procesal requerida, que, para el caso, se reitera es en la presentación de la demanda.

Oportuno es, advertirle a la parte demandante que de ser insuficiente el término que más adelante se señalará en este auto, para presentar el dictamen requerido, podrá anunciarlo para lo cual se le concederá una prórroga.

Lo anterior, en consonancia con lo regulado en el artículo 227 del C.G.P.

*“Artículo 227. **Dictamen aportado por una de las partes.** 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. Negrillas y subrayas fuera del texto original.”*

En consonancia con lo anterior, el inciso 1° del artículo 228 del C.G.P., es palmario en establecer que, en la audiencia celebrada dentro de la actuación procesal, se produce



la contradicción del dictamen con la comparecencia del perito, no su decreto ni práctica. Luego entonces, se corrobora que dicha prueba debe ser soportada por la parte demandante, como es del caso, en el momento de formular la demanda.

***“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.”*

Aunado a lo anterior, se advierte que es obligatorio por parte del extremo activo de la Litis, la aportación de la prueba pericial en esta etapa procesal con la finalidad de que clarifique desde cuándo cambió su calidad de tenedor a la de poseedor.

- **Del Poder acompañado.**

Se advierte, que el documento no contiene de manera clara y específica, el asunto por el cual se le otorgaran facultades de representante, es decir, no contiene en el cuerpo del memorial (Identificación, medidas, linderos y área) que lleven a esclarecer su mandato, tal como lo exige el inciso 1° del artículo 74 del C.G.P.

***“ARTÍCULO 74. PODERES.** Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.*

(...)”

Dicho esto, se indica que la presente demanda carece de los requisitos de formales para su admisibilidad, lo que constituye causal para inadmitir la demanda de conformidad con lo indicado en el numeral 1° del artículo 90 del Código General del Proceso:

***“ARTÍCULO 90. ADMISIÓN, INADMISIÓN Y RECHAZO DE LA DEMANDA.** El juez admitirá la demanda que reúna los requisitos de ley, y le dará el trámite que legalmente le corresponda aunque el demandante haya indicado una vía procesal inadecuada. En la misma providencia el juez deberá integrar el litisconsorcio necesario y ordenarle al demandado que aporte, durante el traslado de la demanda, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante.*

*El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último, ordenará devolver los anexos sin necesidad de desglose.*

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



1. Cuando no reúna los requisitos formales.

(...).”

Así las cosas, deberá la parte demandante subsanar lo señalado, esto es que se corrija la demanda promovida por el señor GEOVANNY GUTIERREZ SEGURA. En consecuencia, el juzgado inadmite la demanda y le hace saber a la parte actora que dispone de cinco (5) días para subsanar los defectos señalados y si no lo hiciera, la rechazará de plano conforme lo dispone el inciso 4° del artículo 90 del ibidem.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Tercero Civil Municipal de Oralidad de Barranquilla,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: INADMITIR** la presente demanda presentada por el señor GEOVANNY GUTIERREZ SEGURA, quien acude con apoderado judicial, contra la CAFETERIA ALMENDRA TROPICAL S.A. EN LIQUIDACION OBLIGATORIA S.A. representada legalmente por el liquidador WILLIAM ENRIQUE ISACS MARTINEZ y/o HEREDEROS INDETERMINADOS, por las razones anotadas en la parte motiva del presente proveído.

**SEGUNDO: CONCEDER** a la parte demandante el término de cinco (5) días para que subsane la demanda so pena de rechazo.

**TERCERO:** Por Secretaría, publíquese la presente decisión en la plataforma virtual de esta dependencia judicial-página web.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**LUISA ISABEL GUTIERREZ CORRO**  
**JUEZA**

**Firmado Por:**  
**Luisa Isabel Gutierrez Corro**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 003**  
**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: **7fa87ad3e868ba882420c91b9c374e5759564abd8fc2269c552455314e5e1dba**

Documento generado en 12/12/2022 02:38:16 PM

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