

*Wilmer Luis Florez Cervantes*  
*Especialista en Responsabilidad Contractual y Extracontractual del Estado*

---

**HONORABLES MAGISTRADOS**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**  
**SALA CIVIL – FAMILIA – LABORAL**  
**M.P. DR. OSCAR MARINO HOYOS GONZALEZ**  
**E.S.D.**

**Referencia: Proceso Verbal de Pertenencia seguido por RAMIRO OLIVEROS VILLAR contra CARLOS OLIVEROS VILLAR, GLORIA BETRIAZ ARAUJO Y PERSONAS INDETERMINADAS**

**Radicación: 20001-31030005-2015-00012-01**

**Asunto:** Sustentación del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de fecha 9 de diciembre de 2016, conforme a los lineamientos del decreto 806 de 2020.

**WILMER LUIS FLOREZ CERVANTES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.647.330 de Valledupar, abogado en ejercicio de la profesión, signatario de la Tarjeta Profesional No. 171.094 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de la señora **GLORIA BEATRIZ ARAUJO DAZA**, tercera interviniente en el proceso de la referencia y en representación del menor **PEPE DE JESUS CASTRO LOZANO**, con NUIP 1067609754, en su calidad de listiconsorte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 68 del Código General del Proceso, según poder adjunto, me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia de fecha 9 de diciembre de 2016, notificada por estado del 12 de diciembre de la misma anualidad, ello conforme a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

---

*E - mail: wilmerfloreze@gmail.com Celular: 313 795 7330*  
*Valledupar Cesar*

### **SUCESION PROCESAL**

Sea lo primero manifestar que el inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-67854 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, fue adquirido por el menor **PEPE DE JESUS CASTRO LOZANO**, identificado con NUIP 1067609754, quien es representado legalmente por sus padres **PEDRO NORBERTO CASTRO ARAUJO** y **CLAUDIA ELENA LOZANO DORIA**, identificados con las cédulas de ciudadanía No. 77.029.015 de Valledupar y 50.907.842 de Montería, respectivamente, ello mediante escritura pública No. 380 del 29 de diciembre de 2017 de la Notaría única de Pailitas, Departamento del Cesar, circunstancia que permite al menor intervenir dentro de la presente litis, en calidad de **listisconsorte de la anterior propietaria**, de conformidad con lo establecido en el inciso 3º del artículo 68 del Código General del Proceso. En efecto, establece al respecto dicha norma: *“El adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso, podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente”*.

Así las cosas, le solicito tener al menor PEPE DE JESUS CASTRO LOZANO, como litisconsorte del anterior titular del bien objeto de litigio, la señora GLORIA BEATRIZ ARAUJO DAZA.

Para tal efecto, anexo escritura pública 380 del 29 de diciembre de 2017, certificado actualizado del inmueble con FMI 190-67854, poder otorgado en legal forma por los representantes legales del menor y registro civil de nacimiento del menor PEPE DE JESUS CASTRO LOZANO.

### **SUSTENTACION Y DESARROLLO DE LOS REPAROS A LA SENTENCIA**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 322 del Código General del Proceso, procedo a sustentar los reparos concretos que se le hizo a la decisión de primera instancia, en los siguientes términos:

### **PRIMER REPARO: EQUIVOCADA APRECIACION DEL DICTAMEN PERICIAL**

La sentencia es incongruente con lo expresado por el perito, para informar de manera equivocada en que el perito concluyó con la inexistencia del lote denominado remanente, cuando de sus CONCLUSIONES se avizora una realidad muy distante de la conclusión del fallo. Veamos: en éste capítulo fundamental de la pericia, dado que como su denominación lo establece, se trata de las conclusiones a las que arribó el auxiliar de la justicia luego de su estudio y manifiesta lo siguiente:

**Conclusiones.** Antes de analizar las conclusiones cabe dejar claro un documento fundamental en ésta pericia, que según sea válido o no llevará a conclusiones distintas:

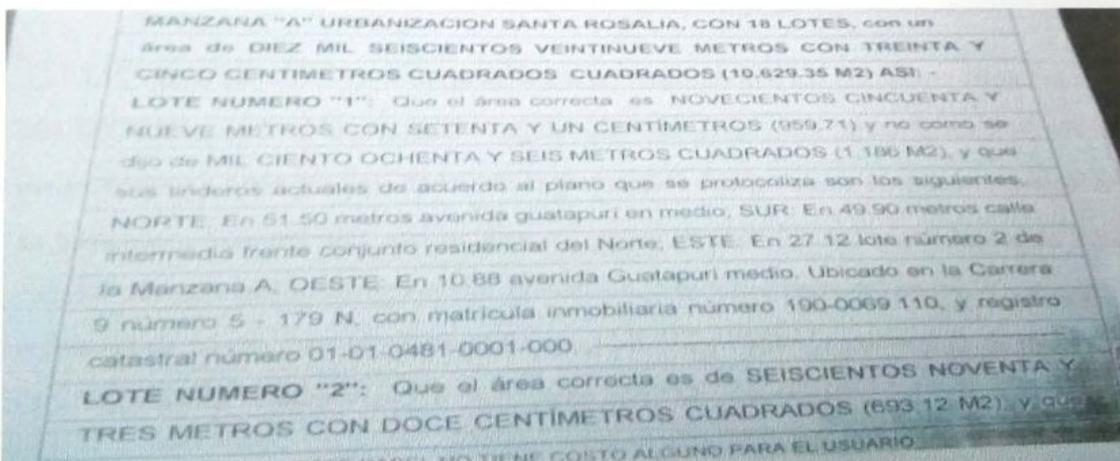
Se trata de la escritura no. 2.117 del 30 de julio de 2013 de la notaría segunda de Valledupar, por medio de la cual se protocoliza el lote No. 37. Dicho documento ha sido aportado por la parte tercera interviniente. En el caso que el documento no sea válido y teniendo en cuenta que fue suscrito por JOSE GUILLERMO CASTRO dicho propietario se encuentra usurpando aproximadamente una superficie de 2000 M2 del LOTE No. 1 de la manzana A, de propiedad de CARLOS OLIVEROS VILLAR y en parte del municipio de Valledupar en razón a los retiros obligatorios y de la construcción de los andenes y zonas verdes de la Avenida Guatapurí **En el caso de que el documento sea válido, el señor CARLOS OLIVEROS VILLAR Y RAMIRO OLIVEROS VILLAR, se encuentran ocupando tierras de propiedad de la tercera interviniente...**

Es claro entonces, que el perito **sí observó la existencia del lote distinguido con número predial 01-01-0481-0037-000- de propiedad de mi representado**, al punto que concluye de manera clara que sí la escritura pública 2.117 del 30 de julio de 2013 es válida, tanto

demandante RAMIRO, como demandado CARLOS OLIVEROS, se encuentran ocupando tierras de propiedad de la tercera interviniente. Y ésta, señores Magistrados es la conclusión definitiva de la pericia, puesto que la valides de la escritura pública 2.117 del 30 de julio de 2013 jamás se cuestionó ni en éste, ni en ningún otro juicio.

Además, la Juez A-quo echó de menos la declaración del perito en la inspección judicial en la que dio cuenta de la existencia del lote con número predial **01-01-0481-0037-000**, de propiedad de GLORIA BEATRIZ ARAUJO DAZA (Hoy del menor PEPE DE JESUS CASTRO LOZANO), misma declaración que dejó constar en su informe en las páginas 1 y 2 de su informe, por lo que se torna inexplicable que la Juez A-quo llegara a la conclusión de su inexistencia.

Basta con observar la escritura pública No. 1636 de fecha 29 de mayo de 1997 de la Notaría Tercera del Círculo de Valledupar, para constatar que el área del lote No. 1 de la Manzana A de la Urbanización Santa Rosalía, tiene 959.71 metros cuadrados y no como se dijo de 1.186 M2.



Por ello, es inaceptable que el señor CARLOS OLIVEROS insista en que su predio tenía 1.186 metros cuadrados, cuando esta escritura pública en la que se aclara el área del lote

número 1 de la manzana A, se otorgó antes de que el señor Oliveros comprara el inmueble al Banco Ganadero. Es más, en la Escritura pública 693 de fecha 21 de mayo de 2002, con la que adquiere el predio, se dice en la cláusula primera, que el predio "...tiene una extensión superficial de 959.71 metros cuadrados y no como se dijo de 1.186 metros cuadrados".

Obsérvese que ante la solicitud que hiciera CARLOS OLIVEROS VILLAR ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), de incluir a su predio, el área del predio de propiedad de mi representado, ésta entidad, NEGÓ tal solicitud mediante **Resolución No. 20-001-0626-2013 de fecha 17 de junio de 2013**. Memórese que contra esta decisión Carlos Oliveros interpuso recurso de reposición, que fue resuelto mediante **Resolución No. 20-001-1262-2013**, confirmando la negativa a extender injustificadamente su predio. Ahora bien, si los hermanos Oliveros Villar han considerado que el área que pretende usucapir hace parte del predio distinguido con folio 190-69110 de propiedad de CARLOS OLIVEROS, **¿Por qué solicitar al IGAC que incluyera a su predio, el área del predio remanente distinguido con FMI 190-67854?** La respuesta es evidente, porque el área del predio 190-69110 es de 959.71 metros cuadrados y no de 1.186 metros cuadrados como erradamente quieren hacer ver.

El IGAC como autoridad en materia catastral ha respondido a los hermanos Oliveros una y otra vez, que no es posible pretender extender el predio de manera injustificada a otras áreas pertenecientes a otros predios, dado que la garantía de cuerpo cierto no puede considerarse en tal sentido. Y es por ello, que acudieron a presentar ésta demanda, con la que se busca engañar a la Administración de Justicia, pretendiendo usucapir parte del predio remanente de propiedad de mi representado distinguido con FMI 190-67854 y no el predio de propiedad de CARLOS OLIVEROS VILLAR distinguido con FMI 190-69110.

Resulta muy extraño que siendo los hermanos OLIVEROS VILLAR tan unidos y con una relación tan armónica como la describe el demandante (Recuérdese que en la demanda inicial manifestó que: **"cohabitaba con éste en el mismo predio"**, y como lo acepta el demandado

CARLOS OLIVEROS VILLAR, (como quiera que se allanó irregularmente a la demanda), que para legalizar su posesión sobre una porción de terreno del predio de propiedad de CARLOS, tenga RAMIRO que acudir a presentar una demanda de pertenencia, cuando bien ha podido realizar el desenglobe del predio y transferir lo que le corresponde a su hermano, según la opinión de ambos.

Lo que sí queda claro es que los hermanos Oliveros, so-pretexto de usucapir el parte del predio de con FMI 190-69110, quieren apoderarse ilegalmente de parte del predio con FMI 190-67854 de propiedad de mi representado.

**SEGUNDO REPARO: INOBSERVANCIA TOTAL DE LOS PLANOS PREDIAL CATASTRAL APORTADOS CON LA SUSTITUCION DE LA DEMANDA DE RECONVENCION**

Otra circunstancia insólita de la decisión adoptada por la Juez A quo, es que concluye con la inexistencia del predio distinguido con FMI 190-67854 denominado REMANENTE sin hacer mención alguna a los certificados planos de los predios números 01-01-0481-0037-000 y 01-01-0481-0001-000 donde se establecen las coordenadas planas de cada predio, documentos públicos que gozan de presunción de legalidad, toda vez que no han sido tachados de falsos y tampoco han sido cuestionados por ninguna de las partes del proceso.

En dichos certificados planos no solamente se establece la existencia de los predios 190-67854 y 190-69110, sino que también se da cuenta que hay una construcción que se encuentra levantada en el predio 01-01-0481-0037-000 de propiedad de mi representado, pero la decisión guardó un silencio total sobre éstas pruebas. Además, desconociendo la competencia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi máxima autoridad en la materia.

Pero la decisión de la Juez A-quo de concluir con la inexistencia del predio distinguido con FMI 190-67854, no solamente es inexplicable a la luz de las evidencias documentales; sino

que además, contradice lo dicho por el propio demandante y éste por demás, se contradice al negar la existencia de dicho predio en la medida en que manifestó que el predio tenía los siguientes linderos: “**Norte:** Con Avenida Guatapurí en medio y predio de la Fundación Festival de la Leyenda Vallenata; **Este:** Con predios del señor CARLOS OLIVEROS VILLAR; **Sur:** Con Transversal 7 en medio y conjunto residencial del Norte y al **Oeste:** Con pared divisoria y predios de propiedad de JOSE GUILLERMO CASTRO CASTRO.”

### **TERCER REPARO: AUSENCIA DE VALORACION DE PRUEBAS LEGAL Y OPORTUNAMENTE ALLEGADAS AL PROCESO**

En efecto, en la sentencia que es objeto de reproche, se echa de menos la apreciación y valoración de múltiples pruebas, que de haberlas considerado el Despacho hubiera llegado a una conclusión distinta y distante de la que finalmente adoptó, como se pasará a evidenciar:

- Dejó de apreciar la confesión de RAMIRO OLIVEROS VILLAR en el interrogatorio, cuando al preguntársele si sabía sobre la existencia del lote denominado remanente distinguido con FMI 190-67854 de propiedad de mi representada, respondió que **sí**, afirmación corroborada incluso con el poder que otorga para la demanda, en el que informa como lindero OESTE el predio de JOSE GUILLERMO CASTRO.
- Dejó de apreciar documentos de carácter público, como los certificados planos prediales de los predios distinguidos con FMI 190-67854 y 190-0069110, aportados con la sustitución de la demanda de reconvencción, donde se verifica y certifica por la autoridad competente (IGAC), la existencia de los dos predios, cada uno determinados por sus coordenadas planas y donde además aflora con claridad que la vivienda construida por el demandante RAMIRO OLIVEROS se encuentra construida en el predio con FMI 190-67854 y no en el predio 190-0069110.
- Fue indiferente y le restó valor probatorio a la escritura pública No. 2.117 del 30 de julio de 2013, al decir, que el predio a que se refiere no existe, ello a pesar de ser un

documento público válido, que goza de presunción de legalidad, misma, que no ha sido cuestionada en ningún escenario judicial.

- Ignoró completamente el certificado de tradición y libertad del predio con FMI 190-67854 documento público que ratifica una vez más la existencia del predio de mi representada, contrario a lo manifestado en la sentencia.
- Ignoró completamente las Resoluciones No. 20-001-0626-2013 de fecha 17 de junio de 2013 y la No. 20-001-1262-2013 de fecha 16 de octubre de 2013 emitidas por la autoridad competente para tal fin, verbi gracia, EL IGAC, donde se le ratifica al señor CARLOS OLIVEROS VILLAR que su predio solo tiene 960 M2, documentos que gozan de presunción de legalidad, dado que no han sido anulados por autoridad judicial competente.

Todas éstas probanzas daban cuenta clara sobre la falta de identidad del predio a usucapir, pues el demandante aduce que posee el predio distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 190-69110 de propiedad de su hermano CARLOS OLIVEROS, cuando la documentación aportada al proceso demuestra otra cosa, incluso, con documentos de carácter público; así las cosas, no se cumple una de las exigencias de la usucapión y por tanto las pretensiones de la demanda han debido despacharse de manera adversa al demandante.

#### **CUARTO REPARO: ACEPTACION IRREGULAR DEL ALLANAMIENTO DEL DEMANDADO**

Aceptó irregularmente el allanamiento de la demanda presentado por CARLOS OLIVEROS VILLAR, a pesar de la expresa prohibición legal, al extremo de omitir condenar en costas a éste sujeto procesal, a pesar que en la práctica perdió el proceso, lo que demuestra una vez, el grado de confusión y ambigüedad del fallo emitido.

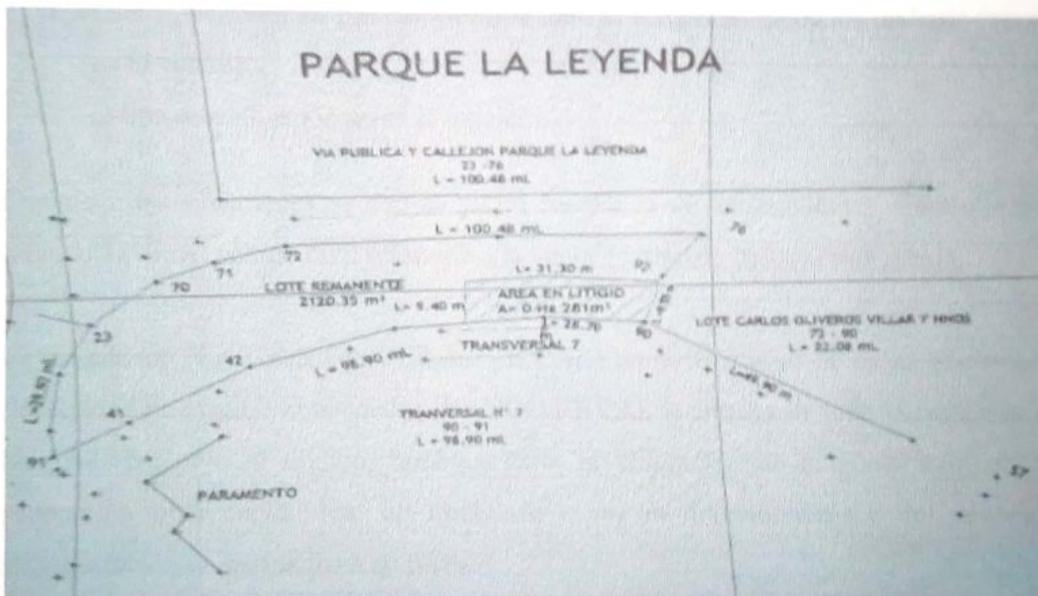
#### **QUINTO REPARO: IGNORÓ LA CONDUCTA SOSPECHOSA DEL DEMANDANTE Y DEMANDADO.**

Ignoró por completo la conducta sospechosa tanto del demandante RAMIRO OLIVEROS y demandado CARLOS OLIVEROS, durante todo el trámite del proceso, quienes siempre se comportaron como un solo extremo procesal (demandantes), en perjuicio de la lealtad que deben cumplir las partes del proceso. En efecto, hechos como el allanamiento ilegal de CARLOS OLIVEROS, apoyándose con la misma pericia alegada por el demandante, dictamen rendido por ADRIAN RIVERA, recursos y solicitudes del demandante RAMIRO OLIVEROS, para que se decreten las pruebas de su "demandado" CARLOS OLIVEROS, solicitando, incluso, nulidades a favor de su demandado en procura de la protección de su debido proceso y ni qué decir del comportamiento de ellos en todas las audiencias, ayudándose en las intervenciones, pasando documentos el uno al otro, en fin, resulta inexplicable que ningún reparo mereciera todas estas actitudes, sobre todo porque ésta es una de las finalidades de la implementación del nuevo procedimiento civil, que el juez pueda percibir directamente el comportamiento de los sujetos procesales.

**SEXTO REPARO: DIO POR EXISTENTE EL PREDIO A USUCAPIR SIN ESTARLO**

En efecto, la Juez A-quo da por probado un hecho que no lo fue, basada únicamente en la manifestación del perito, quien a su vez se limita a repetir lo manifestado en la demanda sin justificar su dicho, pues del experticio se observa con claridad, la falta de certeza sobre la existencia del predio a usucapir, pues como brota de la pericia, el auxiliar no estableció por ejemplo, las coordenadas planas del predio, a pesar de contar con los equipos adecuados para establecerlas, datos que sin duda reviste significativa importancia, pues permite establecer técnicamente los límites, metros lineales y forma del predio a usucapir, todo lo cual brilla por su ausencia, adicionalmente el perito indico que de las medidas supuestamente tomadas, el área entre el predio visto por él y el solicitado en la demanda es diferente.

Basta con analizar los planos catastrales, escrituras públicas y certificados de tradición y libertad de los predios 190-67854 y 190-69110 para darse cuenta que se trata de dos predios diferentes y que la acción de prescripción se enfiló contra el predio distinguido con la matrícula 190-69110, de ello da cuenta la inscripción de la demanda, razón por la que, determinada el área correspondiente a éste predio, no puede bajo ninguna circunstancia afectarse el predio de mi representado. El demandante está ocupando de manera ilegítima una pequeña porción del terreno que corresponde al predio de mi representada, tal como se muestra en todos los planos levantados:



Por lo tanto, no se cumple el requisito de la identidad del predio a usucapir, con el que se ocupa y en esa medida, la pretensión de prescripción resulta abiertamente improcedente. A contrario sensu, pasa con la acción reivindicatoria, dado que se cumplen todos los requisitos para solicitar de la judicatura, la reivindicación de la porción del terreno que de manera ilegal posee Ramiro Oliveros Villar.

**SEPTIMO REPARO: EQUIVOCADA INTERPRETECION DE LAS NORMAS SOBRE VENTA DE COSA COMO CUERPO CIERTO.**

Aduce la sentenciadora que la venta no se hizo por cabida, sino como cuerpo cierto, para descartar la aplicación de las reglas que sobre la materia trae el Código Civil al respecto, enunciadas por el suscrito en el debate probatorio y alegatos.

Es equivocada ésta apreciación, en tanto que el Código Civil establece que la obligación del vendedor en este caso consiste en entregar todo lo comprendido en los linderos establecidos en el contrato y que aquí se pueden presentar dos situaciones:

1. Que el vendedor no pudiere entregar todo lo comprendido en los linderos expresados en el contrato.
2. O que esta situación no se le exigiere.

Cuando estas situaciones se den se podrá hacer uso de las facultades establecidas en el artículo 1888 del código civil referente a la venta de predios rústicos por cabida.

El comprador (CARLOS OLIVEROS VILLAR) tenía, en virtud de dicha disposición, la posibilidad de exigirle al vendedor (BANCO BBVA), la entrega de todo lo comprendido en los linderos, pero al tiempo, también tenía la obligación de aumentarle el precio en proporción a la cabida real no declarada o en su defecto, desistir del negocio con indemnización de perjuicios a su favor.

Pero el comprador no hizo uso de ese derecho dentro del término otorgado por la ley, y en consecuencia perdió la oportunidad de exigirle al VENDEDOR una de tales opciones jurídicas. Recordemos que para ello tenía con **un año**, contado a partir de la entrega del predio, según el art. 1890 CC que dice: ***“Las acciones dadas en los dos artículos precedentes expiran al cabo de un año, contado desde la entrega”***. Y el comprador en el presente caso no exigió a su vendedor la entrega de todo lo comprendido en los linderos.

**OCTAVO REPARO: DIO POR PROBADO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO SIN ESTARLOS**

En efecto, aduce la sentenciadora como extremo temporal de inicio de la posesión el año 2002<sup>1</sup>, afirmación que el mismo demandante desvirtúa al decir que su posesión principió en el año 2003, así mismo queda sin soporte probatorio, pues el demandante desde finales del año 2013 e incluso puede decirse desde mediados del año 2014, **fue que asumió una posición de ser poseedor** y no simple testigo de la posesión de quien dice ser su demandado CARLOS OLIVEROS.

Si observamos la querrela policiva instaurada por CARLOS OLIVEROS VILLAR ante la primera autoridad del municipio de Valledupar, éste, coloca como **testigo de su posesión, al señor RAMIRO OLIVEROS VILLAR**. Y es precisamente esa condición (**la de testigo de la posesión de CARLOS OLIVEROS**), con la que acude a **la diligencia de inspección ocular que se realiza el día cinco (5) del mes de junio de 2014 en el predio**, donde declara a favor de los derechos que ostenta CARLOS OLIVEROS VILLAR sobre el predio que hoy alegar poseer, reconociendo dominio ajeno en su ahora demandado.

Luego entonces, si en verdad ostenta la calidad de poseedor del predio, **ésta condición**, bajo ninguna circunstancia se extiende en el tiempo más allá de la referida diligencia; es decir, si ostenta la posesión, indudablemente que la frontera temporal de la misma opera desde fecha posterior a éstas diligencias; es decir, desde el año 2014 y en tal sentido, no tiene el tiempo necesario para adquirir por prescripción.

---

<sup>1</sup> Folio 304 del CP

Es suficientemente claro que hasta ese momento<sup>2</sup>, RAMIRO OLIVEROS no se consideraba poseedor de predio alguno, tampoco hay prueba que halla interversión de su condición a la de poseedor. Luego entonces, no cumpliría con la exigencial tiempo para usucapir.

Y el cuarto y último elemento de la prescripción adquisitiva; es decir, que haya identidad del predio informado en la demanda, con el inspeccionado y verificado durante el proceso, mucho menos se cumple, pues se demostró que el predio que dice poseer y del cual solicita usucapir, **ni siquiera existe, como el mismo demandante lo confiesa en su demanda**, al solicitar que se abra un nuevo folio de matrícula inmobiliaria y los linderos informados son producto de la fantasía e invento del actor, pues lo que se demostró con notaria abundancia es que el actor está invadiendo terrenos que le corresponden a un predio distinto del que dice usucapir.

#### **NOVENO REPARO: EQUIVOCADA APRECIACION SOBRE LA PREEXISTENCIA DE TÍTULOS DE PROPIEDAD**

Es errada tal apreciación pues la comparación del título de propiedad de mi representada la hace respecto al título de propiedad del demandado en pertenencia CARLOS OLIVEROS VILLAR, cuando dicha comparación ha debido hacerla respecto de la supuesta posesión del demandante en pertenencia y demandado en reivindicación RAMIRO OLIVEROS VILLAR, en efecto, así lo consignó: "*Ante tal verificación no se puede predicar que el título del predio de la señora GLORIA BEATRIZ ARAUJO DAZA sea más antiguo que el título de dominio del señor CARLOS OLIVEROS VILLAR...*". De donde fluye un error garrafal en la sentencia, pues como se dijo, dicha comparación se hace con la posesión del demandado en reivindicación y en cuanto a ésta, es claro que el título de propiedad de mi representada es mucho más antiguo que la fecha en que supuestamente principió su calidad de poseedor

<sup>2</sup> Junio 5 de 2014 fecha de la diligencia de inspección ocular en la que Ramiro Oliveros interviene como **testigo** de la supuesta posesión de su hermano.

RAMIRO OLIVEROS VILLAR, que como se dijo y se demostró, no va más allá de mediados del 2014, pues antes solo se comportó como testigo de la posesión de su hermano CARLOS OLIVEROS y al verificar el Certificado de tradición y libertad del predio con FMI 190-67854, su tradición da cuenta que es el predio más antiguo, incluso que el predio de CARLOS OLIVEROS, pues del predio de mi representada se desprenden los demás predios, recordemos que éste era el predio de mayor extensión, de ahí que la escritura pública 2.117 del 30 de julio de 2013 sea aclaratoria y no constitutiva de predio nuevo, el predio ya existía.

**DÉCIMO REPARO: FALTA DE MOTIVACION SOBRE LA ACCION REINVINDICATORIA Y COMO CONSECUENCIA DE ELLO, IGNORÓ EQUIVOCADAMENTE EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LA ACCION REINVINDICATORIA.**

Se observa que el A-QUO se tomó 11 páginas para motivar el fallo respecto a la acción de prescripción adquisitiva de dominio, los cuales van desde el folio 297 hasta el 307 (sin paginar), para que de manera equivocada determinara que el demandante era merecedor de adquirir por ese modo el predio objeto de debate. Sin embargo, sólo en 13 renglones contenidos en el folio 307 y 308 de la sentencia, razona sobre la acción reivindicatoria, la que es tan importante como la pretensión de la demanda principal que originó el inicio del proceso.

En efecto, la juez A-QUO ignoró varias probanzas que dan cuenta del cumplimiento de los requisitos para despachar favorablemente la acción reivindicatoria, como se verá: Ingonoró la escritura pública No. 1636 de fecha 29 de mayo de 1997 aclaratoria de los linderos y áreas establecidos en la escritura pública 0036 de 1995, ignoró el contenido del referido instrumento, en el que aclara que el lote número 1 que corresponde al predio con FMI 190-0069110 tiene un área de 959.71 M2 y no 1.186 M2; ignoró la escritura pública 2.117 de fecha 30 de julio de 2013 con el que se aclara los linderos, nomenclaturas y área del predio

remanente distinguido con FMI 190-67854, es decir, lo que quedó del predio de mayor extensión que fue objeto de lotificación, de ahí que se constata que este predio es el mas antiguo de todos los demás, pues era el predio de mayor extensión; ignoró por completo la escritura pública número 3.166 de fecha 1 de noviembre de 2013 de la notaría 2 del círculo de Valledupar, instrumento mediante el cual, la señora GLORIA BEATRIZ ARAUJO DAZA adquirió el predio del señor JOSE GUILLERMO CASTRO CASTRO; ignoró por completo el certificado de tradición y libertad del inmueble con FMI 190-67854 de la Oficina de Instrumentos Públicos, que da cuenta de el historial de tradición del predio de mi representado; ignoró los planos catastrales expedidos por el IGAC donde se vizlumbra con notoria claridad la existencia del predio de mi representada; ignoró la conclusión del perito, en cuanto determinó que: “...si la escritura pública No. 2.117 de fecha 30 de julio de 2013, es válida, tanto demandante RAMIRO, como demandado, CARLOS OLIVEROS, se encuentran ocupando tierras de propiedad de la tercera interviniente”, recuérdese que la validez de dicho instrumento no ha sido cuestionado y mucho menos se ha declarado la nulidad del mismo, por lo que la conclusión del perito adquiere total firmeza, en el sentido que los hermanos Oliveros Villar se encuentra invadiendo tierras de mi representado.

En definitiva, la Juez A-quo deformó la probanzas del proceso en que basó su determinación de usucapación, lo que, en palabras de la Corte Suprema de Justicia<sup>3</sup>, “... de contragolpe, le llevó a omitir la apreciación de los documentos invocados por la reivindicante para justificar el título de dominio, su registro y la adquisición que del bien hizo la persona que a ella se lo heredó”. En efecto, al dar por probada una usucapación inexistente, omitió fijar su óptica en el cumplimiento de los requisitos para salir avante la pretensión reivindicatoria promovida en la demanda de reconvención.

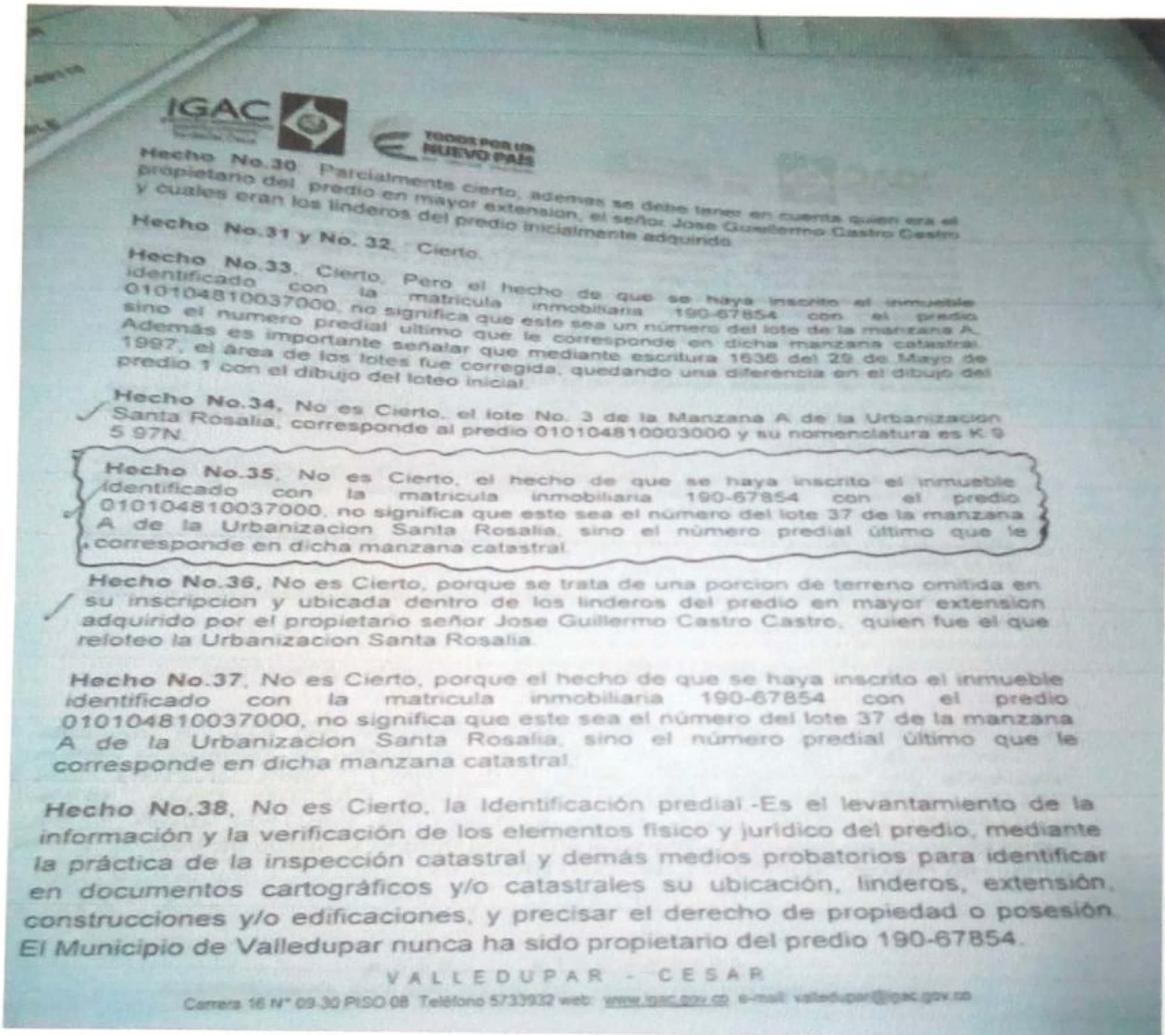
<sup>3</sup> Sala de Casación Civil, SC10189-2016, radicación: 6800131030022007-00105-01, de fecha 27 de julio de 2016. Magistrado Ponente: Dr. Fernando Giraldo Gutierrez.

**DÉCIMO PRIMER REPARO: ERRADA VALORACION DE LA CÉDULA CATASTRAL**

Para la juzgadora de instancia resultó inexplicable que el predio apareciera referenciado con el número 0037 en todos los planos catastrales, si en su entender la manzana A de la Urbanización Rosalía, solo quedó integrada por 33 lotes.

Resulta equivocado tal cuestionamiento a la cédula catastral del predio con FMI 190-67854, dado que el número 01-01-0481-0037-000, nada tiene que ver con el número de lotes de la manzana A de la Urbanización Rosalía, primero porque como ya se dejó sentendo, éste predio es el de mayor extensión, del cual se desenglobaron los demás lotes; es decir, este es el REMANENTE que quedó de la lotificación, en segundo lugar porque ese número 01-01-0481-0037-000, no hace alusión al lote 37 de la manzana A, sino a la cédula catastral que le asigna el IGAC, que en el presente caso, ese número fue asignado con anterioridad a la asignación de cédulas catastrales de los demás lotes de la manzana A de la Urbanización Rosalía.

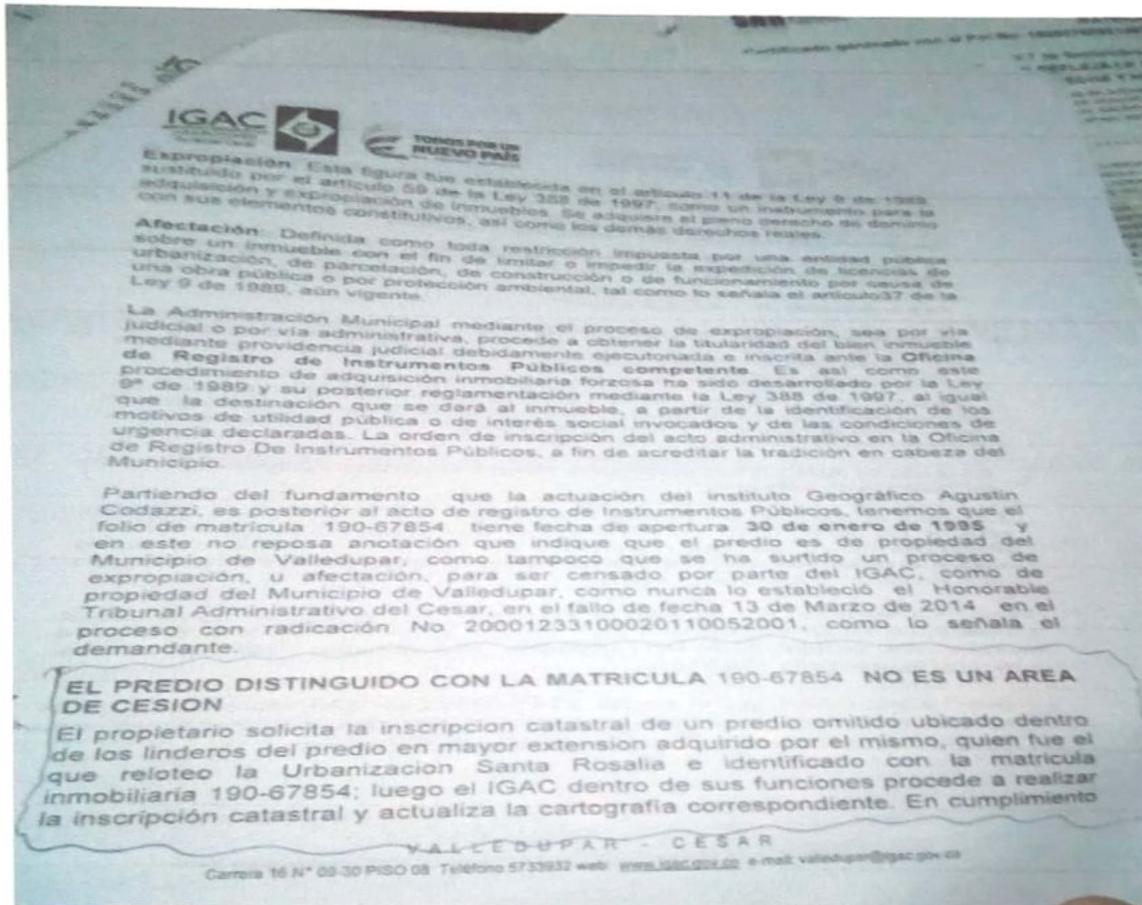
Esta circunstancia, se la ha recalcado el IGAC una y otra vez a los hermanos Olveros, incluso, en la respuesta a una demanda de nulidad, así se lo recordó:



De ahí que observemos en los diferentes planos catastrales allegados al proceso, predios aledaños con números como: 0477, 0384, 0308, 0965, 0966, etc., sin que ello suponga o sugiera que dichos números se refieran a un consecutivo de una lotificación.

El IGAC también les recordó a los hermanos Oliveros que el predio distinguido con matrícula 190-67854 no es un área de cesión, como erradamente lo quieren hacer ver. El otrora propietario solicitó la inscripción de un predio omitido ubicado dentro del predio de mayor extensión que fue objeto de reloteo La Urbanización Rosalía, por ello, este predio no hace

parte de ninguna manzana de la referida urbanización; sino que se distingue como REMANENTE del reloteo de la misma.



## PETICIONES

Con base en los reparos formulados a la sentencia de primera instancia y sustentados oportunamente, me permito muy respetuosamente solicitar:

**PRIMERA: REVOCAR** la sentencia de fecha 9 de diciembre de 2016 proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar.

**SEGUNDA:** Declárese probadas las excepción de mérito de “**inexistencia de requisitos para la declaratoria de prescripción adquisitiva**”.

**TERCERA:** Cómo consecuencia de la declaración anterior, **DENIEGUE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE PERTENENCIA.**

**CUARTA:** Accédase a la reivindicación solicitada en la demanda de reconvención, toda vez que se cumplen los presupuestos fácticos y jurídicos para ello.

**QUINTO:** Ordene al demandado en reconvención RAMIRO OLIVEROS VILLAR haga entrega de la porción de terreno que corresponde a mi representado.

**SEXTO:** Condénese en costas a la parte demandante en pertenencia y demandado en reconvención.

Atentamente



**WILMER LUIS FLOREZ CERVANTES**

C.C. No. 12.647.330 de Valledupar

T.P. No. 171.094 del C. S. de la J.

Honorables Magistrados

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR**  
**SALA CIVIL- FAMILIA- LABORAL**

E. S. D.

**Ref. Proceso Verbal de Declaración de pertenencia**

**Demandante: RAMIRO DE JESUS OLIVEROS VILLAR**

**Demandado: CARLOS OLIVEROS VILLAR Y PERSONAS INDETERMINADAS**

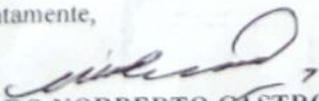
**Radicación: 20001-31-03-05-2015-00012-01**

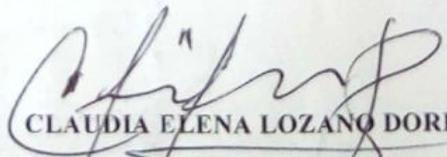
**Asunto: Poder**

Nosotros **PEDRO NORBERTO CASTRO ARAUJO** y **CLAUDIA ELENA LOZANO DORIA**, ambos mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía N° 77.029.015 y 50.907.842 expedidas en Valledupar y Montería respectivamente, de estado civil casados con sociedad conyugal vigente entre sí, padres del menor **PEPE DE JESUS CASTRO LOZANO**, identificado con NUIP 1.067.609.754 por tanto, sus representantes legales del menor, en dicha condición, manifestamos por éste acto, que otorgamos poder amplio y suficiente al Doctor **WILMER LUIS FLOREZ CERVANTES**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 12.647.330 expedida en Valledupar, abogado en ejercicio de la profesión, signatario de la tarjeta profesional No. 171.094 del Consejo Superior de la Judicatura, para que represente los derechos de nuestro hijo menor como actual propietario del inmueble distinguido con FMI 190- 67854 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, como listisconsorte del anterior titular.

Nuestro apoderado queda facultado para notificarse, transigir, recibir, conciliar, sustituir, reasumir, interponer recursos ordinarios, sustentar el recurso de apelación, interponer recursos extraordinarios, desistir, e iniciar la ejecución de las obligaciones que llegaren a reconocerse a su favor y en general todas las facultades inherentes al poder conferido, conforme a lo dispuesto en el artículo 74 y 77 del Código General del Proceso.

Atentamente,

  
**PEDRO NORBERTO CASTRO ARAUJO**  
C.C. No. 77.029.015 de Valledupar

  
**CLAUDIA ELENA LOZANO DORIA**  
C.C. No. 50.907.842 de Montería

Acepto,

**WILMER LUIS FLOREZ CERVANTES**  
C. C. No. 12.647.330 de Valledupar  
T. P. No. 171.094 del C. S. de la J.

SE INSTALA ESTE SELLO POR FALLAS  
TECNICAS EN EL SISTEMA BIOMETRICO  
SEUS ARTISTAS PIERRELS CANACRO  
NOTARIO PRIMER ENCARGADO  
DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR



**PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE FIRMA HUELLA Y CONTENIDO**

Ante la Notaria Primera Encargada del Circulo de Valledupar

COMPARECIO: PEOLO NORBERTO CASTRO ARAJO

Con C.C.: 77.029.015 de: V/PAK

y T.P. No. \_\_\_\_\_

y declaro que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella impresas son suyas y las autoriza sin en el Sistema Biometrico. **06 OCT 2020**

Valledupar, \_\_\_\_\_

*[Handwritten Signature]*

FIRMA DEL COMPARECIENTE

*[Handwritten Signature]*

NOTARIO PRIMER ENCARGADO DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

X

**PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE FIRMA HUELLA Y CONTENIDO**

Ante la Notaria Primera Encargada del Circulo de Valledupar

COMPARECIO: CLAUDIA ELENA LOZANO DORIA

Con C.C.: 50.907.842 de: MONTERIA

y T.P. No. \_\_\_\_\_

y declaro que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella impresas son suyas y las autoriza sin en el Sistema Biometrico. **06 OCT 2020**

Valledupar, \_\_\_\_\_

*[Handwritten Signature]*

FIRMA DEL COMPARECIENTE

*[Handwritten Signature]*

NOTARIO PRIMER ENCARGADO DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR

X



ORGANIZACIÓN ELECTORAL  
REGISTRADURÍA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL  
DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO CIVIL

**NUIP** 1067609754

**REGISTRO CIVIL  
DE NACIMIENTO**

Indicativo 43543907  
Serial

Datos de la oficina de registro - Clase de oficina

Registradora	Notario <input checked="" type="checkbox"/>	Número	03	Consulado	Corregimiento	Inspección de Policía	Código	H Y E
--------------	---	--------	----	-----------	---------------	-----------------------	--------	-------

País - Departamento - Municipio - Corregimiento o/o Inspección de Policía  
**COLOMBIA CESAR VALLEDUPAR**

Datos del inscrito

Primer Apellido	CASTRO	Segundo Apellido	LOZANO
Nombre(s)			
PEPE DE JESUS			
Fecha de nacimiento	Año	Mes	Día
	2009	JUL	31
Sexo (en letras)	MASCULINO		
Grupo sanguíneo	A POSITIVO		
Lugar de nacimiento (País - Departamento - Municipio - Corregimiento o/o Inspección)			
COLOMBIA CESAR VALLEDUPAR			

TESTIGOS

Tipo de documento antecedente o Declaración de testigos

Número certificado de nacido vivo

Datos de la madre

Apellidos y nombres completos  
**LOZANO DORIA CLAUDIA ELENA**

Documento de identificación (Clase y número)  
**CC No 50.907.842 DE MONTERIA, CORDOBA**

Nacionalidad  
**COLOMBIANA**

Datos del padre

Apellidos y nombres completos  
**CASTRO ARAUJO PEDRO NORBERTO**

Documento de identificación (Clase y número)  
**CC No 77.029.015 DE VALLEDUPAR**

Nacionalidad  
**COLOMBIANA**

Datos del declarante

Apellidos y nombres completos  
**CASTRO ARAUJO PEDRO NORBERTO**

Documento de identificación (Clase y número)  
**CC No 77.029.015 DE VALLEDUPAR**

Firma

Datos Primer testigo

Apellidos y nombres completos  
**CASTRO CASTRO JOSE GUILLERMO**

Documento de identificación (Clase y número)  
**CC No 1.778.785 DE VALLEDUPAR**

Firma

Datos segundo testigo

Apellidos y nombres completos  
**ARAUJO DE CASTRO MARIA MERCEDES**

Documento de identificación (Clase y número)  
**CC No 26.868.590 DE LA PAZ, CESAR**

Firma

Fecha de inscripción

Año 2009 Mes OCT Día 20

Nombre y firma del funcionario que autoriza  
**ENRIQUE JIMENEZ NORIEGA**

Reconocimiento paterno

Nombre y firma del funcionario ante quien se hace el reconocimiento  
**ENRIQUE JIMENEZ NORIEGA**

Firma

ESPACIO PARA NOTAS



ORIGINAL PARA LA OFICINA DE REGISTRO

NOTARIA TERCERA DEL  
CIRCULO DE VALLEDUPAR  
CN-624

**D NOTARIA TERCERA DE VALLEDUPAR**  
Como Notario Tercero del Circulo de Valledupar  
**HAGO CONSTAR**  
Que esta fotocopia se reproduce del original  
que reposa en los archivos de esta Notaria.  
(Artículo 110 Decreto 1260 de 1970 y Artículo 21  
Ley 962 de 2005).  
Valledupar, **05 SEP 2017**  
**FERNEY PINEDA RUIZ**  
NOTARIO TERCERO DE VALLEDUPAR

REPUBLICA DE COLOMBIA  
NOTARIO SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
**FERNEY PINEDA RUIZ**  
REGISTRO CIVIL  
NOTARIO TERCERO DE VALLEDUPAR