

REPÚBLICA DE COLOMBIA- RAMA JUDICIAL



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA CIVIL – FAMILIA – LABORAL**

MAGISTRADA PONENTE: YULI MABEL SÁNCHEZ QUINTERO

Valledupar, veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021)

Asunto: Apelación de sentencia.

Proceso: Verbal de pertenencia.

Radicación: 20-001-31-03-005-2015-00012-01.

Demandante: Ramiro Oliveros Villar.

Demandado: Carlos Oliveros Villar y personas indeterminadas.

En Valledupar, la magistrada ponente en asocio de los demás magistrados que conforman la Sala Tercera de Decisión, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 14 del Decreto 806 de 4 de junio de 2020, procede en forma escrita a emitir sentencia, resolviendo el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandada, contra la decisión proferida el 9 de diciembre de 2016, por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, en el proceso verbal de pertenencia de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. El señor Ramiro Oliveros Villar, por conducto de apoderado judicial, presentó demanda verbal de pertenencia contra Carlos Oliveros Villar y personas indeterminadas, con el fin de que se declarara por vía de prescripción adquisitiva de dominio que le pertenece el inmueble de 512.2 mts² con las mejoras en él construidas; el cual hace parte de otro de mayor extensión identificado con el No. 190-69110 y con los linderos que se especificaron en ese mismo libelo.

Como consecuencia de la anterior declaración, solicitó que se ordene la apertura de un nuevo folio de matrícula inmobiliaria con el registro de propiedad a su nombre, y haciendo la respectiva anotación en el folio No. 190-69110 de propiedad del señor Carlos Oliveros Villar.

2. Como sustento de sus pretensiones adujo que, es poseedor real y material de 512.2 mts² de un inmueble de mayor extensión con un área de 1.186 mts², el cual se encuentra registrado en la ORIP de Valledupar con el número de MI 190-69110 a nombre del señor Carlos Oliveros Villar distinguido con la nomenclatura: Transversal 7 No. 2-101.

Sostuvo que, el predio que posee está distinguido con la nomenclatura: Transversal 7 No. 2-101 y se alindera de la siguiente al norte con la avenida Guatapurí en medio y predios de la fundación del festival de la leyenda vallenata, al este con el predio del señor Carlos Oliveros Villar, al sur con la transversal 7 en medio y con conjunto residencial del norte, y al oeste con pared divisoria y predios de propiedad del señor José Guillermo Castro.

Afirmó que se encuentra habitando el inmueble desde el año 2003 y desde esa calenda ha ejercido actos posesorios de señor y dueño, por lo que construyó una casa de 3 pisos con dos fachadas, una del lado norte y otra en el sur, e instaló servicios públicos de gas, luz, teléfono y televisor, los cuales han sido pagados desde dicha data.

Aseveró que, el señor Carlos Oliveros Villar cohabita en ese mismo predio, cada uno en su casa de habitación, hasta la fecha no ha ejercido oposición o perturbación a su posesión, y ha ejercido la posesión de manera libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida, ejecutando acciones de señor y dueño por más de 10 años.

II. ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Mediante auto del 21 de enero de 2015, se admitió la demanda, se ordenó notificar al demandado y emplazar a los indeterminados en la forma indicada en el artículo 407 del CPC.

2.2. Contestación: El demandado, en nombre propio, declaró ser ciertos todos los hechos aclarando que el área que se pretende prescribir es de menor extensión. Se allanó a las pretensiones.

2.3. De otro lado, la señora Gloria Beatriz Araujo Daza en su calidad de tercera con interés en el proceso, contestó la demanda e indicó no ser ciertos la mayoría de los hechos, no constarle otros y se opuso a las pretensiones. En su defensa, expuso que el predio ubicado en la transversal 7 No. 2-135 de Valledupar se encuentra ilegalmente invadido por los hermanos Oliveros Villar.

Señaló que adquirió el predio en mención por compraventa que le hiciera el señor José Guillermo Castro mediante escritura pública No. 3.166 de 2013, instrumento donde el vendedor se obligó a salir al saneamiento de la venta y es lo que el señor Castro ha tratado de hacer a través de varias querrelas policivas por perturbación de la posesión instauradas ante la alcaldía de la urbe. Propuso como excepción de fondo *«Inexistencia de requisitos para la declaratoria de prescripción adquisitiva»*

2.4. De otra parte, la curadora *ad litem* de las personas indeterminadas, manifestó que no le constan los hechos y se atiene a lo probado en el proceso.

2.5. Reforma de la demanda: Mediante memorial de data septiembre 3 de 2015, el demandante presentó reforma de la demanda en la cual modificó la nomenclatura del inmueble a usucapir, pasando de ser *Transversal 7 No. 2-135* a *Transversal 7 No. 2-41*, con relación a los linderos del inmueble, modificó el lado de *«OESTE: con pared divisoria y predios de propiedad del señor José Guillermo Castro»* a *«OESTE: Con predios del señor Carlos Oliveros Villar»*, por último, modificó el extremo inicial de la posesión de 2003 a 2002.

2.6. El demandado Carlos Oliveros Villar, contestó la reforma de la demanda, declarando ser ciertos los hechos, allanándose a las pretensiones, pero aclarando que un topógrafo debe verificar el área que se pretende prescribir.

2.7. La señora Gloria Beatriz Araujo Daza a través de su apoderado judicial, contestó la reforma de la demanda, reiterando lo dicho en la primigenia contestación, se opuso a las petitorias, solicitó la ineficacia del allanamiento y propuso como excepción de mérito *«Inexistencia de requisitos para la declaratoria de prescripción adquisitiva»*

2.8. Demanda de reconvencción: En escrito separado, la señora Araujo Daza a través de su vocero judicial, presentó demanda de reconvencción contra Ramiro Oliveros Villar en aras de que se declare que le pertenece en dominio pleno y absoluto un lote de terreno ubicado en la transversal 7 No. 2-135 con un área de 2.120 mts², y con los linderos señalados en el libelo introductorio.

En consecuencia, solicitó se condene al demandado a restituir el inmueble objeto de litigio y, que dicha restitución debe comprender las cosas que forman parte del predio o que se reputen como inmuebles, se cancele cualquier gravamen y se inscriba la sentencia en el folio de MI en la ORIP.

La *causa petendi* se fundó en que, por medio de la escritura pública No. 3.166 de 2013 el señor José Guillermo Castro dio en venta real y enajenación perpetua a la señora Gloria Beatriz Araujo Daza el inmueble ubicado en la transversal 7 No. 2-135 con área de 2.120 mts² y alinderado como se especifica en la demanda.

El aludido predio quedó como remanente del loteo que el señor José Guillermo Castro realizó del predio de mayor extensión con área de 112.378 mts² distinguido con MI 190-67854. Mediante escritura pública No. 1636 de 1997 se aclararon áreas, linderos y nomenclaturas consignadas en la escritura No. 0036 de 1995, dado que, en la primigenia se establecieron áreas equivocadas.

Posteriormente, a través de la escritura N° 2.117 de 2013 se registró una aclaración en el sentido de establecer el área del predio remanente, dado la omisión en la de 1997. Adujo que, se encuentra privada de la tenencia de una parte del predio de su propiedad porque el señor Ramiro Oliveros de manera clandestina y violenta ha destruido, alterado y suprimido los mojones que se fijaban los linderos entre el predio 190-67854 y 190-69110, y como resultado de la mentada alteración y supresión de los mojones que fijaban los linderos entre los dos predios, el lote quedó segregado a una extensión de 1.296 mts², es decir 824 mts² menos del área real, que lo es, 2.120mts².

Dijo que el señor José Guillermo Castro en su condición de propietario del inmueble presentó acciones policivas y penales en contra de los demandados, las cuales se encuentran en trámite, ya que, el vendedor mediante la escritura No. 3.166 de 2013 se obligó a salir al saneamiento de los vicios que tenga el inmueble objeto del contrato de compraventa. Finalmente, señaló que el señor Ramiro Oliveros Villar se encuentra ocupando de mala fe, la porción del predio desde el año 2013.

Dentro del término de ley, el señor Ramiro Oliveros contestó la demanda en reconvención, oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones. En su defensa, precisó que el inmueble que la actora pretende reivindicar no le pertenece. Formuló como excepciones de mérito: «*Falta de legitimación en la causa para pedir, prescripción, lo ilícito o ilegal no genera derechos, la tradición es la salvaguarda de la propiedad de los inmuebles, asociación para defraudar al Estado y a particulares determinados, falta de conformación del litisconsorcio necesario*»

III. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar mediante sentencia del 9 de diciembre de 2016 declaró no probada la excepción de *inexistencia de los requisitos para la declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio* planteada por la tercera interviniente, y desestimó las pretensiones de la demanda reivindicatoria de dominio.

Asimismo, declaró que el señor Ramiro Oliveros Villar adquirió por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en la transversal 7 No. 2-41 de la urbanización Santa Rosalía de Valledupar, con un área de 512.5 metros cuadrados.

A esa conclusión arribó la juez de primer grado, precisando en primer lugar que, la franja de terreno a prescribir no se encuentra ubicada dentro del predio de matrícula No. 190-67854 de propiedad de la señora Gloria Beatriz Araujo Daza, sino dentro del predio de matrícula inmobiliaria No. 190-69110 cuyo titular es el señor Carlos Oliveros Villar conforme a la experticia arrimada al proceso.

Explicó que, de las cartas catastrales se observa una evidente metamorfosis que padece el oeste del lote No. 1 desde el año 2012 hasta el 2015, el cual alteró su forma y área para hacer nacer el lote No. 37 contiguo al lote No. 1, además indicó que, según lo expuesto por el perito, estos lotes ocupan el mismo espacio físico.

En lo atinente a la posesión material, pacífica, pública e ininterrumpida por el tiempo que determina la ley, indicó que el dictamen pericial, la inspección judicial, las construcciones de la vivienda, el interrogatorio al demandado Carlos Oliveros, el testimonio de la señora Antonella Santos Rodelo e incluso la declaración de la interviniente -señora Gloria Beatriz Araujo- dan cuenta de una posesión de 11 años.

De otra parte, señaló que la acción policiva no constituye una interrupción civil de la posesión debido a que para su operancia se hace necesario la existencia de una sentencia estimatoria de las pretensiones de la demanda de dominio, y la acción policiva es meramente un trámite administrativo y que, a la fecha, no se ha ordenado el desalojo en contra del prescribiente.

Por último, con relación a la reivindicación instaurada por la señora Araujo, afirmó que, ésta mediante la escritura pública No. 3.166 de 2013 adquirió un lote de terreno ubicado en la transversal 7 No. 2-135 de Valledupar por compraventa que hiciera al señor José Guillermo Castro; en lo relativo al presupuesto de la posesión por parte del demandado, éste presupuesto no se configura porque quedó demostrado que el señor Ramiro Oliveros Villar no ha estado en posesión de la franja de terreno que ella reclama como suya, pues el terreno que él posee se encuentra demarcado dentro del área y linderos pertenecientes al lote No. 1.

Respecto al tercer elemento, esto es la singularidad, afirmó que se demostró que el bien sobre el cual la reconviniente invoca la propiedad, no existe físicamente en el terreno, puesto que a pesar de que en la escritura No. 3.166 de 2013 se menciona que la compraventa trata sobre una cosa singular, se demostró que el lote No. 37 no se encuentra ubicado al lado del

lote No. 01 de la manzana A de la urbanización Santa Rosalía sino en espacio público.

Finalmente, afirmó que el requisito de la identidad del predio a reivindicar tampoco se cumple porque la franja de terreno que esta poseyendo el demandante corresponde al lote No. 1 del cual es propietario el señor Carlos Oliveros Villar, por lo que no existe identidad entre el predio reclamado en la demanda en reconvención con el poseído por el demandado. Así pues, atendiendo a que los presupuestos de la reivindicación son concurrentes, de faltar uno de ellos, se hacen nugatorias las pretensiones de la demanda en reconvención.

IV. RECURSO DE APELACIÓN

El apoderado judicial de la demandante en reconvención interpuso recurso de apelación e indicó en estricta síntesis que existió indebida apreciación del dictamen pericial e inobservancia total de los planos catastrales aportados con su demanda.

Agregó que, no se valoraron las pruebas en su conjunto, no le dio valor probatorio a la confesión del demandante primigenio, los planos de los predios 190-67854 y 190-0069110, la escritura pública No. 2.117 de 2013, el certificado de la ORIP del predio 190-67854 y las resoluciones N° 20-001-0626-2013 y 20-001-1262-2013 emitidas por el IGAC donde se ratifica que el predio del señor Carlos Oliveros tiene solamente 960mts².

De otra parte, señaló que se ignoró la conducta sospechosa tanto del demandante Ramiro Oliveros como la del demandado Carlos Oliveros quienes se comportaron como un solo extremo procesal. Sumado a ello, expuso que se dio por probado un hecho que no lo fue, con base únicamente en la manifestación del perito, quien se limitó a repetir lo manifestado en la demanda sin justificar su dicho.

Aseveró que, la venta se hizo por cabida y no como venta de cuerpo cierto (artículo 1888 c.c.), que erró la juzgadora al dar por cumplido los

requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio sin estarlos, toda vez que, el mismo demandante en el interrogatorio declaró que su posesión principió en el año 2003 y no desde el 2002 como lo indicó el *a quo*.

Finalmente, agregó que existió una equivocada apreciación sobre la preexistencia de títulos de propiedad, falta de motivación sobre la acción reivindicatoria y errada valoración de la cédula catastral del predio 190-67854.

V. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Mediante proveído adiado septiembre 30 de 2020, se le corrió traslado a la parte recurrente para sustentar el recurso de apelación, quien intervino reiterando los puntos de reparos expuestos en primera instancia y solicitando tener como litisconsorte necesario al menor Pepe de Jesús Castro Lozano, por ser el titular anterior del bien objeto de litigio.

VI. CONSIDERACIONES

La Sala, para resolver el recurso ordinario de apelación interpuesto por el recurrente, lo hará teniendo en cuenta que los presupuestos procesales tanto de eficacia y validez del proceso están presentes, amén de no haber sido discutidos por las partes en esta segunda instancia, por ende, corresponde desatar de fondo el recurso de apelación únicamente frente a los puntos o inconformidades planteados en la sustentación de los mismos, so pena de configurarse el vicio procesal insaneable de falta de competencia funcional.

Del mismo modo, se resolverá el recurso ordinario de apelación interpuesto por el recurrente únicamente frente a los puntos o inconformidades planteados en la sustentación de los mismos, porque, en acatamiento a lo dispuesto en el artículo 328 del C.G.P., la competencia del juez de la alzada está restringida a las inconformidades expresamente formuladas y desarrolladas en la apelación, so pena de configurarse el vicio procesal insaneable de falta de competencia funcional.

1. PROBLEMA JURÍDICO

Precisado lo anterior, esta Colegiatura procederá a resolver el problema jurídico, el cual se traduce en dilucidar si existió indebida valoración del acervo probatorio militante en el proceso que conllevó al *a quo* a declarar que el demandante primigenio cumplió con los requisitos necesarios para la prosperidad de la pretensión de prescripción adquisitiva de dominio alegada en la demanda.

2. DESARROLLO DE LA TESIS

2.1. Prescripción adquisitiva de dominio.

De conformidad con el artículo 2518 del Código Civil, a través de la prescripción adquisitiva, llamada también «*usucapión*», puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, cuando han sido detentados en la forma y por el tiempo que el legislador ha previsto.

Ahora bien, conforme lo ha señalado de antaño la H. Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, para que prospere la pretensión, en síntesis, deben reunirse, los siguientes requisitos¹:

- 1.- Posesión en cabeza del actor.
- 2.- Que el actor haya ejercido posesión de manera quieta, pública pacífica e ininterrumpida por el tiempo requerido en la ley.
- 3.- Que el bien sea susceptible de adquirirse por prescripción.

Ahora, a esos presupuestos se suma, sin duda, que el bien sobre el que recae la usucapión ha de ser identificado de tal manera que no quede duda de que se trata del mismo que se relaciona en la demanda. Y ello debe ser así, por la definición misma que de la posesión contiene el artículo 762 del estatuto civil, según el cual, es la tenencia de una cosa determinada, con ánimo de señor o dueño. Es decir, que la misma ley exige la determinación

¹ Sala de Casación Civil, Sentencia de cuatro (4) de noviembre de dos mil cinco (2005)

del objeto para la viabilidad de la prescripción, sea ordinaria o extraordinaria.

En reciente data la Sala de Casación Civil, expresó que:

*«(...) En síntesis, se demanda. demostrar: (i) posesión material del prescribiente...; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción...; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción...; y la **iv) determinación o identidad de la cosa a usucapir**». Este último aspecto aún (sic) cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, **debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una "cosa determinada", que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro, fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.***

De ese modo, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrarla, torna despreciable su declaración, por tal razón, esta Corte ha postulado que:

“(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido (...) sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello ‘desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad’ (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800) (...)”...

Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima»

Todo esto viene al caso, en la medida en que, para esta Sala, uno de los pilares de censura es el referido a la plena identidad del bien, primero en relación con el que el poseedor pretende ganar por prescripción, y luego, con el que se quiere recuperar por parte del presunto propietario. Situación que se refleja tanto en la acción principal (pertenencia) como en la de reconvencción (reivindicatoria).

Precisado lo anterior, procedemos a analizar las pruebas arrimadas al proceso y que fueron objeto de reproche.

2.2. Análisis probatorio

2.2.1. Conducta sospechosa de los hermanos.

Con relación a este punto, no le asiste derecho al recurrente, habida consideración que, como quedó demostrado en las declaraciones, la controversia existente entre los hermanos Oliveros Villar se ciñe en el valor del área total que se pretende usucapir. El demandado Carlos Oliveros se allana a las pretensiones porque reconoce que su hermano Ramiro es poseedor por más de 11 años del inmueble objeto de litigio, que valga decir, aquel adquirió a título de compraventa.

Lo anterior no significa que exista una complicidad entre los hermanos a fin de que se prescriba un inmueble ajeno. En la escritura pública No. 693 de 2002 y en el certificado de la ORIP con el número de MI 190-69110 se avizora que el señor Carlos Oliveros Villar compró el inmueble en mención al banco ganadero BBVA y, asimismo, constituyó hipoteca sobre el mismo predio y en favor del ente financiero.

Lo que acontece en el *sub lite* es que el accionado adquirió 959.71 metros cuadrados de la venta que le hiciera al banco BBVA. Esa área fue dividida entre tres hermanos, Ramiro, Armando y Carlos Oliveros Villar, sin que, a la fecha, los hermanos Ramiro y Armando hayan registrado sus respectivos predios.

El allanamiento no puede considerarse como un acto de temeridad y mala fe a fin de favorecer a la contra parte. Se considera como el asentimiento del demandado en cuanto a lo que pretende el demandante.

Por lo tanto, el cargo no prospera.

2.2.2. Confesión del demandante primigenio, apreciación del dictamen, inobservancia de los planos catastrales, escritura No. 2117 de 2013, certificado de la ORIP del inmueble con

cédula catastral No. 190-67854 y preexistencia de los títulos de propiedad.

Se duele el recurrente que el actor haya informado en el memorial de poder que el lindero oeste del predio a usucapir colinde con el inmueble del señor José Guillermo Castro.

No obstante, esa afirmación es un alegato inconcluso sin argumento que soporte su dicho.

La juez de primera instancia, realizó un estudio enjundioso de las pruebas obrantes en el proceso, otorgando validez al informe realizado por el perito, por ser experto en la materia, haber realizado el levantamiento topográfico de rigor, y realizar su experticia con base en instrumentos técnicos que le permitieron al *a quo* un alto grado de confiabilidad.

En ese orden, si bien las partes alegan algunos linderos ya sea conforme a las escrituras públicas o a lo que a su juicio consideran, también lo es que, no son expertos en topografía y medición de terrenos.

Al respecto el doctrinante César Mauricio Ochoa Pérez en su libro “TRATADO DE LOS DICTÁMENES PERICIALES” Editorial: Biblioteca Jurídica Diké y Ochoa Auditores. 2017. ISBN: 9789587311709. Página 221, alude al test que debe realizar el juez para obtener una apreciación o valoración correcta del dictamen pericial, que contiene entre otros, los siguientes pasos:

- Tener en cuenta que el informe pericial se analizará con las reglas de la sana crítica.
- Aplicar el principio probatorio de unidad de la prueba, dando el mérito probatorio que pueda o no tener el dictamen pericial.
- Verificar la solidez, claridad, exhaustividad, precisión y calidad de los fundamentos y soportes del trabajo pericial.
- Contrastar todos los medios probatorios y no solo tener en cuenta las conclusiones o afirmaciones que se encuentren en el informe pericial.

Así las cosas, de conformidad con los principios de la sana crítica, libre apreciación y unidad judicial de las pruebas, esta Magistratura determinó lo siguiente:

Mediante escritura pública No. 693 de 2002 el señor Carlos Oliveros Villar adquirió por compraventa el inmueble ubicado en la transversal 7 No. 2-101, 81 y 41 identificado con número de MI 190-69110 cuyos linderos son al norte con la avenida Guatapurí, al sur con el conjunto residencial del norte calle en medio, al este con el lote No. 2 de la manzana A y al oeste con la avenida Guatapurí.

Posteriormente, a través de la escritura pública No. 3.166 de 2013 la tercera reconviente adquirió el predio ubicado en la transversal 7 No. 2-135 identificado con MI No. 190-67854 colindante al norte con predio 010104770001000 en 100.48 metros, al sur con la transversal 7 en 98.90 metros, al este con predio No. 010104840001000 en 22.08 metros y al oeste con el No. 010109620002000 en 29.92 metros.

Concluye el perito en su experticia lo siguiente: *«Al momento de elevar a escritura pública la creación del lote No. 37 de la manzana A se deja claro que tal evento se hace en razón a un error involuntario donde se olvida en la escritura 1636 de 1997, un área remanente, pero al hacer las cuentas de esta escritura y de revisar el **plano inicial** de la urbanización, el cual corresponde a la mencionada escritura, se puede establecer que las cifras terminan en ceros (000) lo que imposibilita que haya remanentes»*

Entonces, no se puede reprochar que únicamente se tuvo en cuenta los planos adosados por el demandante, porque incluso el perito se remontó al plano inicial de la urbanización Santa Rosalía donde se encuentran los inmuebles, con la finalidad de verificar los linderos y el área de los predios que se segregaron (lotear) del predio de mayor extensión.

Sumado a ello, también aclara que, si eventualmente existieran remanentes, esas áreas serían constitutivas de espacio público en razón a los retiros obligatorios, las áreas de andenes y zonas verdes de la avenida Guatapurí.

Ahora bien, en la escritura pública No. 2.117 de 2013 de manera unilateral el señor José Guillermo Castro (tío de la reconviniente) modificó las medidas y linderos del inmueble que había loteado en el año 1995 sin consideración de los que para la fecha de la protocolización estaban poseyendo los lotes que, en su momento, el suscribiente vendió.

Así las cosas, en el presente proceso, se enfrentan varias posiciones: en primer lugar, la del demandante que afirmándose dueño del aludido predio, procura adquirirla por prescripción; también la de este último, quien enarbola en su favor la posesión del mismo. Lo que significa que existe un enfrentamiento de títulos entre ambas partes, para lo cual, prevalecerá el de mejor calidad.

En ese orden, el señor Ramiro Oliveros adquirió el inmueble en el año 2002 y la señora Gloria Araujo Daza en el 2013, es pertinente recordar que *prior in tempore, potior in iure*, lo que significa que en caso de controversia entre las partes que alegan iguales derechos sobre una cosa, se entiende que tiene preferencia en el derecho la parte que primero haya realizado un acto con eficacia jurídica, en el *sub examine* los certificados de la ORIP son, además de claros, distintos para los predios tanto del demandante como de la tercera reconviniente (190-69110 y 190-67854 respectivamente).

Y es que, teniendo en cuenta la declaración rendida por la reconviniente, quedó demostrada su desidia al momento de adquirir el predio del que se reputa dueña, pues, en su declaración expresó que confió en el vendedor (su tío) y no se dispuso a investigar el historial del inmueble objeto de la compraventa, ni sus linderos, solo se remitió a la escritura de *corrección* que realizó el vendedor en el año 2013.

Ahora bien, si aceptara en gracia de discusión que la «*corrección*» que se hizo a través de escritura pública debe modificar los linderos y el área de los inmuebles que actualmente tienen casa construida, lo cierto es que para la fecha de suscripción de la escritura 2.117 de 2013 ya el demandante había cumplido el requisito del tiempo (10 años) para prescribir el inmueble poseído porque la compra que realizó su hermano Carlos Oliveros aconteció el 21 de mayo de 2002.

En el proceso se acreditó que desde el año 2002 realizó actos de señor y dueño en la porción del predio poseído, tales como, siembra de árboles frutales, construcción y edificación de una casa de dos pisos con instalación de los servicios públicos domiciliarios. Afirmación que fue corroborada por el mismo demandado e incluso por la reconviniente cuando expresó en su declaración que cuando conoció el terreno se percató de la casa construida, que su tío le informó que se encontraba en saneamiento una parte del predio «pero que no se preocupara». Es decir, la señora Gloria Araujo Daza reconoció tácitamente la posesión del demandante.

Las reglas de la experiencia enseñan que la debida diligencia permite evitar una mala inversión y garantizar que la propiedad que se vaya a adquirir cumpla con el fin para el cual se quiere y no tenga contingencias. La compra de inmuebles se subsume a un proceso de investigación para efectos de descubrir posibles riesgos ocultos que puedan perjudicar los intereses del comprador.

En concatenación con lo expuesto, el actor cumple con los presupuestos arriba enunciados para adquirir el inmueble por prescripción, la posesión material y pública, el tiempo y el ánimo de señor y dueño.

Las premisas jurídicas ya enunciadas sirven para desechar la apelación y confirmar la decisión cuestionada, en razón a que las motivaciones aquí expuestas refuerzan la desestimación de las pretensiones. Costas a cargo de la tercera interviniente.

En mérito de lo expuesto, la Sala Tercera de Decisión Civil - Familia - Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO. Confirmar la sentencia de fecha 9 de diciembre de 2016, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar dentro del proceso verbal de pertenencia radicado bajo el número 20 001 31 03 005 2015 00012 01, promovido por Ramiro Oliveros Villar contra Carlos Oliveros Villar e indeterminados.

PROCESO: Verbal de pertenencia.
RADICACIÓN: 20 001 31 03 005 2015 00012 01.
FOLIO: 006-2021

SEGUNDO. Costas en esta instancia a cargo de la tercera interviniente y a favor del demandante. Fijense como agencias en derecho la suma de \$908.526.

TERCERO. Oportunamente regrese el expediente a su oficina de origen.

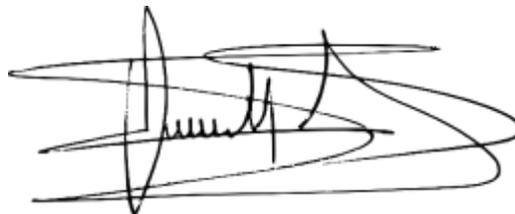
NOTIFIQUESE Y CUMPLÁSE



Yuli Mabel Sánchez Quintero
Magistrada



Jesús Armando Zamora Suárez
Magistrado



Óscar Marino Hoyos González
Magistrado