



JOSE ALBERTO RIVERA VALENCIA
ABOGADO TITULADO
DILIGENCIA Y LEALTAD

Doctor
CESAR EVARISTO LEÓN VERGARA
MAGISTRADO SALA DE DECISIÓN CIVIL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI
E. S. D.

REF.- Rad. 016-2019-00209-01
PROCESO DE PERTENENCIA por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.

Dtes.	MARIA EUGENIA ERAZO SALAZAR	C. C. No. 31.859.895 de Cali
	JOSE ALEXANDER CAMACHO ERAZO	C. C. No. 14.837.236 de Cali
	FRANKY HURTADO ERAZO	C. C. No. 6.334.310 de Jamundi

Ddo. LUZ MIREYA RIVAS GOMEZ y PERSONAS INDETERMINADAS.

JOSE ALBERTO RIVERA VALENCIA, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, encontrándome dentro del término concedido por el Inciso Tercero del art. 14 del Decreto 806 del 2.020 me permito **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia de 13 de abril de 2021, proferida por el Juzgado 16 Civil del Circuito de Cali; en la cual se deniega las peticiones de la demanda, con fundamento en que HAY INCONSISTENCIAS O FALTA DE IDENTIDAD en la determinación del predio que se persigue en usucapión. Aspecto de lo cual respetuosamente me permito discrepar; lo cual sustento en los siguientes términos:

REPARO # 1.- De entrada en las consideraciones de la sentencia, denota el honorable juez Ad Quo que con la demanda "se pretende prescribir Un lote de terreno con las construcciones sobre el edificadas ubicado en la Calle 2A #92A-35 del barrio Jordan de esta ciudad, con un área aproximada de 452.33 metros² e inscrito en el Certificado de Tradición de MI #370-63197 del Circuito Registral de la ciudad de Cali".

Pero para dar piso o respaldo a su negativa, curiosamente deja de lado en la **MENCION CONSIDERATIVA** que también en el HECHO PRIMERO de la demanda se determina inequívocamente el bien inmueble perseguido, haciendo mención a que los:

"linderos especiales son los siguientes: **NORTE**: En **34.90** metros lineales con los **Lotes #17A demarcado con la nomenclatura 2A-10** en **7.15** metros lineales; **Lote #16A demarcado con**

Oficina: Carrera 5 #12-16 – 8° Piso, Oficina 809 Edificio Suramericana - Cali

MAIL: josealbertoriveravalencia@hotmail.com

Tel. 3939577 – Celular  (315) 5175812 – (318) 7602195



JOSE ALBERTO RIVERA VALENCIA
ABOGADO TITULADO
DILIGENCIA Y LEALTAD

la nomenclatura 2A-16 en 7.55 metros lineales; Lote #15A demarcado con la nomenclatura 2A-20 en 7.10 metros lineales, y Lote #14A demarcado con la nomenclatura 2A-30 en 13.10 metros lineales. **SUR:** En 34.90 metros lineales con el Lote #18 de la misma manzana **ESTE** En 12.72 metros lineales con el Lote #13 correspondiente a predios de la Sede de la Caseta Comunal del Barrio Bajo Jordan y **OESTE:** En 13.20 metros lineales con la Calle 2A. Linderos obrantes en adjudicación en remate, según sentencia de 6 de noviembre de 1.984 del juzgado 9 civil del circuito de Cali. **Determinado ante el Departamento de Catastro del municipio de Cali con el ID Predio No. 0000047308 y número de predio F070000020000”.**

Aspectos que individualizaron y determinaron absolutamente el bien inmueble perseguido conforme lo exige literalmente el artículo 83 del C.G.P. cuando expresa:

***Artículo 83. Requisitos adicionales.** Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, **linderos actuales**, **nomenclaturas** y demás circunstancias que los identifiquen.*

De esto dan cuenta los documentos aportados con la demanda tales como **CERTIFICADOS DE AVALUO CATASTRAL, PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL Y DE VALORIZACIÓN, RECIBOS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, CERTIFICADOS DE TRADICIÓN ESPECIAL Y ORDINARIO** que de manera **ABSOLUTAMENTE DETERMINANTE e INEQUIVOCA** demuestran que lo pretendido es coincidente con lo obrante en la realidad y fue apreciado por el honorable juez en la diligencia de inspección judicial realizada.

Esto es, que se trata de un lote de **área aproximada de 452.33 metros²**, el cual, no tiene absolutamente ninguna relación de intersección o compromiso con los inmuebles desmembrados del lote de mayor extensión, que originalmente fue de 907.40 Metros², toda vez que como lo menciona el Certificado de tradición ordinario aportado, para cada uno de esos predios desmembrados fue abierto un número de matrícula inmobiliaria diferente por el Circuito Registral de la ciudad de Cali y La Sección Catastro Del Municipio De Cali les otorgó un número de identificación catastral igualmente diferente; esto es, cada uno de esos nuevos predios forman un CUERPO CIERTO TOTALMENTE INDEPENDIENTE y no se encuentran dentro del numero predial del inmueble perseguido en usucapión.

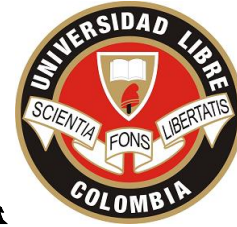
Desafortunadamente y en contravía de lo que exige la misma rigurosidad de la Inspección Judicial, el honorable juez no se apoyó como es recurrente y necesario en tratándose de los procesos de pertenencia; en un AUXILIAR JUDICIAL que como PERITO EXPERTO hubiera verificado y comprobado técnica y comparativamente con la demanda aspectos tan importantes como: a.-) El área del lote perseguido; b.-) Sus linderos y la nomenclatura de los predios adyacentes que conforman esos linderos; c.-) Que la numeración anterior y posterior de los lotes adyacentes y la del mismo lote perseguido varió por Acto Administrativo de La Sección Catastro Del Municipio De Cali con el transcurso del tiempo.

Todo lo anterior en aras de garantizarle a mis mandantes la prevalencia del derecho sustancial a fin de esclarecer los hechos de la demanda, y alcanzar la certeza necesaria que permitiera la protección del derecho subjetivo respecto del cual se demando su reconocimiento, en procura de alcanzar la realización de la justicia en sentido material.

Oficina: Carrera 5 #12-16 – 8° Piso, Oficina 809 Edificio Suramericana - Cali

MAIL: josealbertoriveravalencia@hotmail.com

Tel. 3939577 – Celular  (315) 5175812 – (318) 7602195



JOSE ALBERTO RIVERA VALENCIA
ABOGADO TITULADO
DILIGENCIA Y LEALTAD

No obstante respecto de la diferencia en la numeración de los lotes, es necesario expresar de forma contundente y categórica, que la decisión administrativa consistente en variar discrecionalmente la numeración de los lotes del sector y por ende la de los predios adyacentes al inmueble pretendido, en **MODO ALGUNO** hizo diferente el predio perseguido con la demanda, ni le aumentó o restó área; NO TUVO LA VIRTUALIDAD DE VARIAR su correspondiente nomenclatura, ni su identificación catastral. De donde el predio perseguido es el mismo denominado por catastro municipal antes como Lote 18A, hoy día lote 0002 de esa manzana.

REPARO # 2.- Equivocadamente y sin prueba que lo respalde, el Honorable Juez Ad Quo expresa que el lote adquirido por la demandada **LUZ MIREYA RIVAS** mediante adjudicación de remate en el año 1.984, conforme a la sentencia del 6 de noviembre de 1.984 del Juzgado 9 Civil Del Circuito De Cali, constante de un área global de 907.40 Metros² se encontraba solo integrado o compuesto por 4 lotes distinguidos con los números 14-15-16 y 17, deducción **ILÓGICA** que denota una completa inobservancia de los datos aportados al proceso en los hechos de la demanda, toda vez que del **METRAJE LINEAL** de cada uno de esos lotes colindantes con el bien inmueble perseguido en usucapión:

Lote #17A demarcado con la nomenclatura **2A-10** en **7.15 metros lineales**;
Lote #16A demarcado con la nomenclatura **2A-16** en **7.55 metros lineales**;
Lote #15A demarcado con la nomenclatura **2A-20** en **7.10 metros lineales**, y
Lote #14A demarcado con la nomenclatura **2A-30** en **13.10 metros lineales**.

Se establece con meridiana claridad la errónea conclusión a la que arribó el juzgador de instancia, toda vez que **la sumatoria del área de esos 4 lotes NO ABARCA** los 907.40 Metros² (***Por ello la importancia de las copias de las escrituras públicas que en esta instancia se solicitó que se tuvieran como prueba, pues sin ellas, la sentencia de primera instancia se está soportando sobre una falacia interpretativa***).

Por ello en las alegaciones conclusivas se precisó como lo demuestran tanto el Certificado de Tradición Especial como el Certificado de Tradición ordinario, que del lote de mayor extensión se desmembraron los lotes 14-15-16 y 17 pero estas desmembraciones no implican que necesariamente se hubiera extinguido el Folio de Matricula inmobiliaria perteneciente al predio original, pues este continuó vigente para el predio sobrante pretendido, que no sufrió variación de su titular inscrito y por ello se demandó a la señora **LUZ MIREYA RIVAS** como parte pasiva de la acción.

De igual manera, no tiene sentido que se argumente que la falta de petición de apertura de un nuevo folio de matricula inmobiliaria para el predio que resultará adjudicado en la sentencia del proceso, fuera de tal entidad que enervara la acción, toda vez que tal decisión obedece a razones técnicas de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y no a algo que competa a los jueces de la república decretarlo u ordenárselo para que se haga.

REPARO # 3.- La presunta **INFERENCIA VÁLIDA** que lleva a la conclusión al Juez Ad Quo de que existe una **ESTRICTA CORRELACIÓN** entre los **LINDEROS**

Oficina: Carrera 5 #12-16 – 8° Piso, Oficina 809 Edificio Suramericana - Cali

MAIL: josealbertoriveravalencia@hotmail.com

Tel. 3939577 – Celular  (315) 5175812 – (318) 7602195



JOSE ALBERTO RIVERA VALENCIA
ABOGADO TITULADO
DILIGENCIA Y LEALTAD

OBRANTES en adjudicación en remate, según sentencia de 6 de noviembre de 1.984 del juzgado 9 civil del circuito de Cali y los descritos a líneas del libelo introductorio es totalmente equivocada, toda vez que solo de apreciar el área determinada para cada caso, marca la diferencia entre unos y otros linderos; pues en **la sentencia se parte del todo** (907.40 Metros²) mientras que la demanda establece **SOLO UNA PARTE** de ese todo (452.33 metros²).

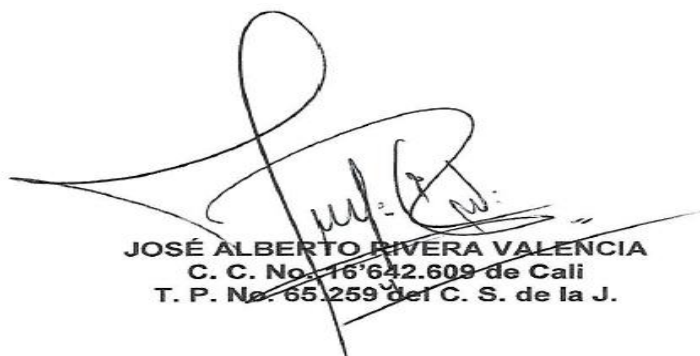
Por ello, la lectura correcta de la conjugación de los dos vocablos (**LINDEROS OBRANTES**) solo se debe concluir como lo define la **Real Academia De La Lengua**, que esos linderos **"Existen en o dentro de"**..

No se entiende entonces como el operador judicial observa correctamente que para la fecha de la sentencia no habían ocurrido las segregaciones de los lotes 14-15-16 y 17 y sin embargo, **EMPARENTA TOTALMENTE** esos Linderos Generales con los **"LINDEROS ESPECIALES"** detallados en los hechos de la demanda que describen el lote perseguido en usucapión, como si fueran similares, si en los **LINDEROS ESPECIALES**, tal descripción **EXCLUYE** del área **LOS LOTES SEGREGADOS** números 14-15-16 y 17 teniéndolos como limites por fuera del bien inmueble pretendido.

Los reparos anteriormente planteados contra el fallo establecen que contrario sensu de lo que argumenta el Juez Ad Quo la labor probatoria de la parte demandante frente a la **DETERMINACION DEL BIEN INMUEBLE A USUCAPIR** fue conforme lo exige el artículo 167 del C.G.P. **DILIGENTE Y SERIA.**

En aras de lograr que se proteja el **HECHO HUMANO DE LA POSESIÓN** que sobre ese bien inmueble delimitado han ejercido por muchos años con ánimo de señor y dueño los demandantes, estimo entonces que la **SENTENCIA DE 13 DE ABRIL DE 2021** proferida por el Juzgado 16 Civil del Circuito de Cali de conformidad a los argumentos esbozados para negar las pretensiones **DEBE REVOCARSE** y proferirse la que en derecho corresponde en para la protección de los legítimos derechos de mis representados.-

Del Señor Magistrado,
Atentamente,



JOSE ALBERTO RIVERA VALENCIA
C. C. No. 16'642.609 de Cali
T. P. No. 65.259 del C. S. de la J.