

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : VERBAL DE PERTENENCIA.  
DEMANDANTES : ANTONIO JOSE GOMEZ CAMACHO.  
DEMANDADOS : HEREDEROS INDETERMINADOS DE CECILIA BRYON DE MUÑOZ, DEMAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS.

VINCULADA A LA PASIVA: TERESA ÁLVAREZ MÉNDEZ

RADICACION : 760013103001-2020-00216-00.

SENTENCIA ESCRITA N° 032

Santiago de Cali, quince (15) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).

Procede el Despacho a proferir sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso de la referencia, una vez anunciado el sentido del fallo en audiencia oral, y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

1. El señor ANTONIO JOSE GOMEZ CAMACHO, a través de apoderado judicial, demanda para que previo el trámite de un proceso Verbal de Declaración de Pertenencia, en sentencia definitiva se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:
  - ❖ Pertenece el dominio pleno y absoluto, al demandante señor ANTONIO JOSE GÓMEZ CAMACHO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.397.390 expedida en Cali, por haber adquirido por PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO por posesión real y material los inmuebles urbanos que se describirán en el hecho primero de esta demanda.
  - ❖ Que como consecuencia de la anterior declaración se ordene la Inscripción de la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria 370-31045 / 370-310420 y 370-22127 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

## 2. LA DEMANDA SE FUNDAMENTA EN LOS HECHOS SIGUIENTES:

PRIMERO: El señor ANTONIO JOSE GÓMEZ CAMACHO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.397.390 expedida en Cali, ha detentado la posesión material y ha realizado sobre los bienes urbanos que enseguida, se describe, desde hace quince años actividades económicas, civiles y familiares que éstos demandan, en los lapsos respectivos, en nombre propio, con verdadero ánimo de señor y dueño y sin reconocer dominio y otros derechos a personas o entidades diferentes a el mismo: apartamento trescientos dos (302) y deposito número doce (12) distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 370-310454 y los garajes números siete (7) y siete A (7 A) distinguidos con la matrícula inmobiliaria No. 370 - 310420, que forman parte del Edificio Bosques de Arboleda - Propiedad Horizontal, ubicado en la calle 7a. Oeste numero 2 -116, alinderados así: Apartamento trescientos dos 302, destinado para vivienda. Está localizado en el tercer piso del Edificio Bosques de Arboleda. Se comunica con la vía pública a través de la puerta común de entrada al edificio distinguido con el No. 2-116 de la calle 7a. Oeste de la actual nomenclatura de Cali. Consta de hall de acceso salón, comedor, estudio, balcón, baño social, cocina, oficios, alcoba de servicio con baño, estar, alcoba principal con baño y Vestier, 2 alcobas cada una con baño, y del depósito 12 localizado en el sótano. APARTAMENTO NUMERO TRESCIENTOS DOS 302, LINDEROS: del punto 1 al punto 2 en 1,70 mts, 0,25 mts, 0,50 mts, 0,40 mts, 0,35 mts, 3,70 mts, 0,35 mts, 5.90 mts, 0,35 mts, 1,00 mts, 0,35 mts, 0,40 mts, 0,50 mts, 1,90 mts, 0,50 mts, 3,65 mts, 0,50 mts, 1,55 mts, 0,50 mts, 0,40 mts, 0,50 mts, 0,40 mts, 0,65 mts, 4,30 mts, 1,40 mts, 0,95 mts, 0,15 mts y 3,85 mts, con muro común y columnas estructurales comunes, hacia jardinera común, y hacia zona verde común. Del punto 2 al 1 en: 0,85 mts, 0,35 mts, 0,40 mts, 0,35 mts, 7,10 mts, 0,35 mts, 0,25 mts, 1,05 mts, 5,25 mts, 2,00 mts, 8,80 mts, 0,50 mts, 4,20 mts, 2,85 mts, 0,40 mts, 0,35 mts, 6,50 mts, 0,35 mts, 0,45 mts, 3,00 mts, 2,75 mts, 0,65 mts, 0,50 mts, 0,25 mts, 3,50 mts, 0,10 mts, 8,25 mts, 2,80 mts, 4,05 mts, 0,90 mts y 1,75 mts, con muro común y columna estructural común, y puerta común, hacia vacío a terraza común de uso exclusivo del apto 102, hacia vacío a zona verde común de uso exclusivo de apto 102, hacia el apartamento 301, hacia ascensores comunes y hacia hall común. Del área anteriormente alinderada se excluyen 1,75 mts<sup>2</sup> aproximadamente, que corresponde al área común de las 6 columnas estructurales comunes distinguidas con las coordenadas 2E, 2F, 3F, 4F, 5F, y 6F y del ducto común interior AREA PRIVADA= 308,20 M<sup>2</sup> aproximadamente, AREA CONSTRUIDA= 323,20 m<sup>2</sup> aproximadamente, NADIR= +6,64. CENIT= +8,99. ALTURA= 2,35 mts. AREA TOTAL PRIVADA (incluidos depósitos) = 311,27 m<sup>2</sup> aproximadamente. LOS LINDEROS DEL DEPOSITO 12 son los siguientes: del punto 1 al 2 en 2,05 mts, y 1,50 mts, con muro común hacia subsuelo común. Del punto 2 al 1 en 2,05 mts y 1,50 mts con muro común y puerta común hacia deposito 13 del apto 202 y hacia anden común. AREA PRIVADA= 3,07 mts<sup>2</sup> aproximadamente. Este depósito está sometido a una servidumbre de tránsito vehicular a través del garaje 35. LINDEROS GARAJE SIETE (7) - SIETE - A (7A): está localizado en el sótano del edificio Bosques de Arboleda. Se comunica con la vía pública a través de la puerta común sin nomenclatura localizada sobre la calle

7a. Oeste de la actual nomenclatura urbana de Cali. Consta de un área disponible para el estacionamiento de dos automóviles tipo grande. Sus linderos especiales son: del punto 1 al 2 en 0,40 mts, y 2,55 mts, 0,10 mts y 0,20 mts, con la línea de divisoria común y muro común hacia el garaje 6 y hacia predio oriental. Del punto 2 al 1 en 4,85 mts, 0,20 mts, 0,50 mts, 0,20 mts, 3.05 mts y 2,75 mts, con línea divisoria común, hacia garaje 8-8 A y hacia circulación común. AngR pRIVeOn 23,00 m2 aproximadamente. NADIR= - 1,90 y -1,72 CENIT= +0,17 y +0,53 ALTURA= 2,25Y 2,43 mts.

Un edificio de dos plantas, ubicado en la calle 12# 10-38/52 carreras 10/11 de la actual nomenclatura de Cali, comprendido por los siguientes linderos. NORTE. Con predio que es o fue de la familia Orejuela: SUR: con predio que es o fue de José Lino Landford: ORIENTE: con la calle 12, y OCCIDENTE: con predios que son o fueron de herederos del Dr. Nicolás Ramos Hidalgo y del Dr. Evangelista Quintana, predio inscripto en el folio de matrícula inmobiliaria No 370-22127 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDO: El Apto 302, el depósito 12, y los garajes 7 y 7 A descritos en el hecho primero de la presente demanda, ubicados en la calle 7 Oeste # 2-116 que forman parte del EDIFICIO BOSQUES DE ARBOLEDA se segregaron del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-310326 de la oficina de registro de instrumentos Públicos de Cali.

TERCERO. La posesión que ha ejercido el demandante sobre los inmuebles objeto de este proceso, no ha sido interrumpida ni civil ni naturalmente, la ejerce de manera pública, pacífica y tranquila, sin violencia o clandestinidad, esto, desde el fallecimiento de la señora CECILIA BRYON DE MUÑOZ, hecho sucedido el 2 de junio de 2005, ejerciendo desde entonces su señorío mediante una permanente, continua, adecuada e imperturbable detentación, realizando actos tales como el ejercicio de la vivienda por parte suya y su familia, mantenimiento de los inmuebles, enlucimiento, pintura, repello, adecuación de piso y cielorraso, instalación de equipos eléctricos, realización de reuniones sociales y familiares, reparación de tuberías, acueducto, alcantarillado, uso de servicio telefónico, uso de ascensores y escaleras, uso de parqueadero, dar en arrendamiento los inmuebles, cancelación de impuesto predial, servicios públicos y administración cuando estos se encuentran deshabitados, aunado a ello asistir a las convocatorias de asambleas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad y, todas las demás actividades que demanda el ejercicio del derecho de posesión del cual se sirve el demandante, según los hechos narrados en la demanda.

CUARTO: El señor ANTONIO JOSE GÓMEZ, durante el tiempo que ha ejercido posesión de buena fe sobre los bienes inmuebles objeto de litigio, esto es por más de quince (15) años, ha ejecutado todos los actos de disposición, de los que solo permite el dominio de las cosas, ha pagado los impuestos correspondientes, los ha dado en arrendamiento, lo ha defendido contra perturbación de terceros, sin reconocer dominio ajeno con relación a los mismos

### III.- ACTUACION PROCESAL.

1. La demanda es admitida mediante auto interlocutorio auto Interlocutorio de 1ª Inst. No. 051 del 08 de febrero 2021, y se corrió traslado al curador ad litem designado a los demandados indeterminados, el cual contestó oportunamente la demanda sin alegar excepciones, a la par que definir que se atempera a lo que resulte probado en el proceso (archivo 46 expediente digital).

2. Mediante auto de fecha 28 de marzo del 2022, se tiene notificada por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda, a la señora TERESA ALVAREZ MENDEZ, dado que se vincula como litisconsorcio necesario por pasiva o para integrar el contradictorio en el asunto.

Aquella pasiva, contesta oportunamente la demanda, oponiéndose de manera parcial a los hechos y las pretensiones de ella, aunado a alegar las siguientes excepciones de mérito:

*“FALTA DE LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA SOLICITAR LA DECLARACIÓN DE PERTENENCIA”. Y FALTA DE LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE POSESION “*, sustentadas ambas en el hecho de que el actor no cumple con los requisitos legales y jurisprudenciales para beneficiarse de la usucapión, respecto del inmueble reclamado en la demanda y ubicado en la calle 12 No. 10-38/52 con carrera 10/11, barrio El Calvario.

3. Surtido el traslado exceptivo al demandante, en los términos señalados en los arts. 110 y 370 del CGP, el cual presenta un escrito en su interior y solicita pruebas, el despacho procedió a fijar fecha y hora para llevar a cabo las audiencias orales de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, de manera virtual, al igual que la diligencia de inspección judicial presencial a los inmuebles pretendidos en la demanda (5/12/2023); la aludida vista pública es realizada el día 6 de diciembre de 2023, en donde se culmina la misma con las etapas procesales de alegatos y anuncio del sentido del fallo, con breve exposición de sus fundamentos, y se procede a emitir esta decisión escrita, en donde se condensará y explicará con la mayor claridad posible lo allí anunciado.

### IV. CONSIDERACIONES

#### 1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Del examen de los denominados por la doctrina y Jurisprudencia como presupuestos procesales, se deduce que los mismos se encuentran presentes en el proceso, por cuanto se verifica el requisito de capacidad para ser parte, alusiva a la natural en ambos extremos procesales; la capacidad procesal, porque las partes han acudido de manera directa por lo que se presumen capaces, además de asistido de su respectivo apoderado en la actuación, a la par que respecto a los

demandados como personas indeterminadas accionadas en el asunto, intervinieron representadas por curador ad litem; este despacho judicial tiene jurisdicción y es competente para conocer de este tipo de litigios; y, por último, la demanda cumple los requisitos formales exigidos en el CGP.

Adicionalmente, no se observa irregularidad o causal de nulidad que invalide lo actuado y amerite su declaración oficiosa, por lo que debe proferirse decisión de fondo en el asunto.

## 2. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

En todo proceso judicial, e incluso de manera oficiosa, es menester auscultar de entrada el requisito de la legitimación en la causa, por activa y pasiva, pues ha sido considerado como el presupuesto material indispensable para obtener una sentencia de fondo favorable a las pretensiones de la demanda o en su defecto, para la absolución del demandado. Con base en lo anterior, aquel requisito, consiste, fundamentalmente, y en el caso del demandante, en que sea el titular del derecho que reclama, a la par que resulta legitimado por pasiva o demandado, la persona llamada a responder, por ser, según la ley, el titular de la obligación correlativa (SC2642-2015).

En el caso planteado, con relación a la legitimación en la causa por activa, en virtud de que el proceso es iniciado con base en la pretensión de pertenencia, bajo el instituto jurídico de la prescripción adquisitiva de dominio, el reclamo lo hace una persona que indica ser poseedora de un bien inmueble, alegando además haberlo adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, condición que el legislador autoriza expresamente invocarlo para solicitar la declaratoria de pertenencia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del art. 375 del CGP.

De igual modo, sobre la cuestión, y que irradia asimismo a la legitimación por pasiva, la demandante vincula al proceso a personas indeterminadas, debido a que menciona desconocer los herederos determinados de la causante CECILIA BRYON DE MUÑOZ, titular de dominio inscrita sobre los 3 inmuebles objeto de usucapión que son pretendidos por el actor, cuestión que además de atemperarse a lo dispuesto en el inciso 1º del art. 87 del CGP, se ajusta a la titularidad por pasiva, respecto a los sujetos que pueden comparecer a esta clase de procesos como demandados, dentro de los que se encuentran todas las personas que se crean con derecho sobre el bien reclamado en la demanda, y conforme lo dispone el numeral 6º del art. 375 ibidem, los cuales de igual modo conforman, junto con los titulares de derechos reales sobre los bienes a usucapir, un litisconsorcio necesario por pasiva por disposición expresa del legislador (art. 61 ejusdem).

En el caso planteado, comparece también al proceso la tercera TERESA ÁLVAREZ MENDEZ, quien reclama un interés como poseedora respecto al inmueble pretendido en la demanda e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número

370-22127, por lo que es vinculada al proceso como litisconsorte necesaria por pasiva (auto del 28 de marzo de 2022).

Sumado a la inexistencia de otro titular de derecho real principal inscrito sobre el bien a usucapir (art. 375-5 CGP), la legitimación en la causa por activa y pasiva, la verifica asimismo de manera conjunta los certificados de tradición de los inmuebles reclamados en la demanda, identificados con las matrículas inmobiliarias números 370-310454, 370-310420 y 370-22127 expedidos -por la OFICINA DE REGISTRO PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, documentos aportados con la demanda (archivo 03, folios 1-10 y 29-32).

### 3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO POR RESOLVER

A partir de las pretensiones formuladas en la demanda, surgen el siguiente interrogante a resolver:

Establecer si operan los requisitos establecidos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que es escogida por el demandante, y que le correspondía además la carga de acreditarlos para que resulte favorable lo pretendido, alusivos aquellos condicionamientos a “(i) la posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley (10 años), en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”. (SC19903-2017); aquellos condicionamientos son concurrentes por lo que si no se configura alguno de éstos conlleva el fracaso de la pretensión de usucapión para el prescribiente.

La respuesta que se anticipa, alude a la prosperidad parcial de la pretensión de usucapión que contiene la demanda, puesto que solo resulta procedente con relación a los inmuebles tipo apartamento No. 302, depósito No. 12 y parqueaderos 7 y 7A, ubicados en el Edificio Bosques de Arboleda-PH; y, respecto al otro predio reclamado en usucapión, alusivo al edificio de 2 plantas ubicado en la calle 12 No. 10-38/52 y carreras 10/11 de la comarca, no resulta viable aquella usucapión por falta de acreditación del requisito concurrente de identidad de la cosa a usucapir.

#### 3.1. Marco conceptual aplicable al caso.

En primera instancia, debe señalarse que el art. 2512 DEL CODIGO CIVIL, define la prescripción, como el modo de adquirir cosas “*ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos...*»

De igual modo, acerca de los requisitos exigidos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio, en general, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de

la Corte Suprema de Justicia, de manera reiterada viene señalando, como lo hace en la mencionada sentencia SC19903-2017, lo siguiente:

*“La prescripción adquisitiva tiene como propósito convertir al poseedor de un bien en su propietario.*

*Por tratarse de una figura que procura conquistar legítimamente el derecho de dominio, considerado éste, según las diversas categorías históricas, ora sagrado o ya inviolable en épocas antiguas; natural en tiempos modernos; y hoy, como una garantía relativa, inclusive derecho humano para algunos, protegido por el ordenamiento jurídico pero susceptible de limitaciones, exige comprobar, contundentemente, la concurrencia de sus componentes axiológicos a saber: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia”.*

Para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el art. 2531 del C.C., exige probar a quien la invoca, la ocurrencia de una posesión durante los últimos 10 años, sin violencia, clandestinidad ni interrupción por el mismo espacio de tiempo, y sin la necesidad de título alguno.

Finalmente, debe insistirse en que también acreditar de manera concurrente el actor los otros condicionamientos alusivos a la identidad de la cosa y la susceptibilidad de adquirirse por prescripción.

### 3.2. RESOLUCION DEL CASO

Precisado el marco conceptual que debe orientar la resolución del caso, se entra a analizar los aludidos elementos que estructuran la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y que conforme se anunció anteriormente, el reclamo de usucapión sale avante de manera parcial con referencia a los inmuebles reclamados en la demanda, por lo que aplicando un criterio lógico, se analizará en primer lugar, los requisitos de la usucapión que resultan acreditados para los bienes concernientes al apartamento, depósito y 2 garajes; y, posteriormente se entra a estudiar el caso del edificio de 2 niveles frente al que se itera no se observa uno de aquellos elementos concurrentes para la prosperidad de la pretensión de usucapión.

#### 1. Elemento posesión.

En cuanto a la naturaleza de la posesión que resulta apta para usucapir, la jurisprudencia del alto tribunal de casación civil ha sostenido de manera reiterada que corresponde al instituto consagrado en el art. 762 del C. Civil, el cual alude a una detentación material por el reclamante de una cosa con la intención de comportarse como el dueño sobre la misma, es decir, la convergencia de los 2 elementos denominados el animus y el corpus; en efecto, sobre la cuestión se ha señalado:

*“A su vez, la posesión ha sido definida en el artículo 762 del C.C. como “...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...”, es decir que requiere para su existencia de los dos elementos, el animus y el corpus, esto es, el elemento interno, psicológico, la intención de ser dueño, que por escapar a la percepción directa de los sentidos es preciso presumir de la comprobación plena e inequívoca de los actos materiales y externos ejecutados continuamente y por todo el tiempo que dure la posesión y que constituyen la manifestación visible del señorío, de los que puede presumirse la intención o voluntad de hacerse dueño, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, y el elemento externo, la detención física o material de la cosa, los que deben ser acreditados plenamente por el prescribiente para que esa posesión como presupuesto de la acción, junto con los otros requisitos señalados, lleve al juzgador a declarar la pertenencia deprecada a favor del actor”.* (SENTENCIA DEL 29 DE AGOSTO DE 2000, expediente No. 6254, M.P. Dr. Jorge Santos Ballesteros.

Debe comenzarse el estudio de aquel elemento, con la indicación alusiva a que, en la demanda, el accionante señala que la relación posesoria con los 3 inmuebles pretendidos en ella, concernientes al apartamento No. 302, depósito No. 12 y parqueaderos 7 y 7A, ubicados en el Edificio Bosques de Arboleda-PH de la calle 7 oeste No. 2-116 de la comarca, inicia para todos éstos, el día 2 de junio de 2005, debido al fallecimiento de la causante CECILIA BRYON DE MUÑOZ, propietaria inscrita de aquellos bienes, posesión material que ha sido además permanente, de buena fe, con ánimo de señor y dueño, y realizando el actor actos posesorios relacionados con habitación, mantenimiento incluido la cancelación de cuotas de administración en el caso de los inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, el pago de impuestos y de servicios públicos y arrendarlos a terceros.

A partir entonces de aquel sustento fáctico (art. 42-5 CGP), se debe analizar el caso, y definir si se acreditó ese hecho posesorio alegado en el libelo introductor.

1. En el interrogatorio de parte absuelto por el demandante ANTONIO JOSÉ GÓMEZ CAMACHO, expreso con relación al mencionado apartamento 302, la circunstancia que lo detenta como poseedor, con ánimo de señor y dueño, a partir del año 2005, inicialmente ocupándolo como habitación hasta el año 2009, y posteriormente lo sigue detentando y ejerciendo su control mediante el arrendamiento del bien a terceros, lo cual ocurre de manera continua hasta el mes de enero de 2023, puesto que por razones de la economía local no ha podido volver a alquilarlo, aunado a pagar los impuestos del inmueble, servicios públicos y cuotas de administración incluido el depósito y los parqueaderos; respecto al origen de esa relación posesoria menciona que aquellos inmuebles son de propiedad de su tía abuela por línea materna CECILIA BRYON, con quien convivió en ese apartamento desde el año 2004 y hasta su fallecimiento, ocurrido en el 2005, aunado a que por razones de salud de ésta, aquel se encargó de la administración de sus bienes hasta su muerte y continuó de esa manera hasta la actualidad, precisando además que la referida causante no tuvo descendencia y frente a otros parientes no tiene relación con ellos, además que no se ha iniciado por su parte un proceso de sucesión de la



herencia de su tía y tampoco ha sido citado a un proceso de esa naturaleza por algún interesado que lo haya iniciado.

3. Se recaudan en la audiencia oral, el testimonio de la tercera SANDRA LUCÍA ARCOS IDALGO, administradora del conjunto residencial BOSQUES DE ARBOLEDA, quien ejerce esa representación desde el año 2000 hasta la actualidad, y quien manifestó sobre los hechos de la demanda, que se ha entendido, durante ese término de ejercicio del cargo de administradora solamente con el demandante, sobre la administración del apartamento 302 de la copropiedad, el depósito y sus parqueaderos, dado que aquel es el que se ha hecho cargo de esos bienes, en cuanto al pago de cuotas de administración y de asistencia a asambleas de propietarios de la unidad durante muchos años e incluso el actor ha hecho parte del consejo de administración en una vigencia que no recuerda, a la par que mencionó el hecho de que no ha ocurrido algún reclamo que hayan hecho terceros con la intervención de la administración del condominio sobre aquel inmueble.

4. Los otros testimonios recaudados a instancia del demandante FRANCISCO ARBOLEDA RAMOS y FRANCISCO QUINTERO ARRUBLA, al igual que la declaración de la testigo KAROL DAYANA QUINTERO FERNANDEZ, aquellos terceros en sus narraciones desconocen o no aportan información alguna sobre hechos posesorios que vinculen al demandante respecto a los inmuebles existentes en el aludido conjunto residencial BOSQUES DE ARBOLEDA.

5. En la diligencia de inspección judicial presencial llevada a cabo el día 5 de diciembre de 2023, al apartamento 302, depósito 12 y garajes 7 y 7 A del Edificio Bosques de Arboleda PH, ubicado en la calle 7 Oeste No. 2-116 de la comarca, se verificó, de una parte, una correspondencia respecto a los datos de identificación e individualización de dichos bienes hecha en la demanda y lo verificado en la inspección ocular del sitio, y de otra, si bien el apartamento se encuentra deshabitado, se evidenció un control por el actor al permitirse el acceso a dichos bienes por cuenta de aquel y sin oposición alguna de algún interesado.

6. Documentos aportados al proceso y relacionados con hechos posesorios que involucran a la demandante con los mencionados inmuebles, no desconocidos o tachados por la contraparte, que permite entonces su valoración probatoria:

6.1. Apartamento 302 y garajes:

- Copias de contratos de arrendamiento, relacionados con los inmuebles en comento, y en los que aparece como arrendador el demandante ANTONIO JOSÉ GÓMEZ, con fechas de celebración de aquellos negocios las referentes a los días 1º de agosto de 2012, 10 de mayo de 2016, y 1º de noviembre de 2020 (archivo 03, folios 39-45, 46-50 y 51-56); igualmente, 2 avisos de prórroga de contrato de arrendamiento fechados los días 31 de marzo de 2017 y 31 de marzo de 2018, dirigidos por el actor al arrendatario GIUSEPPE LA MANNA (archivo 03, folios 77 y 78).

- Copias de facturas con constancia de pago de impuesto predial referente a las vigencias de los años 2006, 2007, 2009, 2010, 2011, 2017, 2018, 2019 y 2020 (archivo 03, folios 58-76).
- Copias de recibos de caja y facturas de venta por pagos de cuotas de administración emitidos por el Edificio Bosques de Arboleda, relacionados con el apartamento 302, y efectuados esos comprobantes a nombre del demandante, por mensualidades de los años 2008, 2009 y 2010 (archivo 03, folios 82-90 y archivo 04, folio 1).
- Copias de facturas de servicios públicos domiciliarios EMCALI, respecto del apartamento 302, correspondientes a mensualidades de los años 2005, 2008, 2010, 2011 y 2018 (archivo 004, folios 2-10 y 68-69).

## 6.2. Garajes 7 y 7A:

- Copias de facturas con constancia de pago de impuesto predial referente a las vigencias de los años 2006 a 2011, 2017 a 2020 (archivo 004, folios 17-35).

Analizado ahora en conjunto la totalidad de los referidos medios probatorios recaudados al interior de este proceso (declarativos y documental), y bajos los criterios de la sana crítica (art. 176 CGP), se establece entonces con suficiencia la circunstancia alusiva a que el demandante, ha ejercido una posesión material, respecto de los bienes raíces antes mencionados y reclamados en la demanda, con ánimo de señor y dueño, porque no ha reconocido dominio ajeno, de manera además pública, pacífica y sin interrupciones desde el año 2005 y hasta el momento actual, representados además esos actos de ocupación permanente, explotación económica y el control actual de los bienes por aquel.

Así mismo, comparado objetivamente aquel periodo de tiempo, con el transcurrido hasta el momento de la presentación de la demanda que origina este proceso, hecho ocurrido el 11 de diciembre de 2020, se comprueba que se completando entonces un término total de posesión equivalente a 15 años aproximadamente.

Aunado a lo anterior, aquella posesión continúa de esa manera para el momento en que se profiere esta decisión, porque en la inspección judicial adelantada a los predios referidos, el pasado 5 de diciembre último, además de constatarse la instalación de la valla de que tratan los numerales 7 y 9 del art. 375 del CGP, en el sitio se verificó igualmente, que el demandante ejerce sobre el bien un control o administración de éstos.

Se demuestra entonces que el demandante, ha ejercitado una posesión sobre los inmuebles reclamados en la demanda en forma pacífica e ininterrumpida, y por el término exigido por la ley para usucapir que, tratándose de la prescripción adquisitiva extraordinaria alegada corresponde a uno no inferior a 10 años para el momento de la presentación de la demanda que origina este proceso (art. 2531 C.C.).

### 1.1. Excepciones de mérito alegadas por la litisconsorte necesario-vinculada por pasiva.

Cabe mencionar el hecho referente a que si bien es cierto, la accionada TERESA ÁLVAREZ MÉNDEZ, alega (i) una falta de los requisitos exigidos por la ley para la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio alegada por el demandante y (ii) la ausencia de prueba del elemento posesión, sustentados en común esos hechos, en que aquella es poseedora por más de 10 años, dado que ha desarrollado una actividad económica y familiar, ambos medios exceptivos apuntan exclusivamente al inmueble reclamado en la demanda, alusivo al existente en la calle 12 No. 10-38/52 con carrera 10/11 (edificio de 2 plantas), y no a los inmuebles antes referenciados como el apartamento 302, el depósito 12 y parqueaderos 7 y 7A existentes en el conjunto residencial BOSQUES DE ARBOLEDA, ubicados en la calle 7 oeste No. 2-116 de la comarca; de ahí que, por sustracción de materia, no ha lugar a referirse a las mencionadas excepciones de mérito, pues resulta evidente que los hechos que las sustentan comportan un reclamo que no se refiere a aquellos bienes en particular sino a otro diferente.

## 2. Análisis de otros condicionamientos exigidos para la prosperidad de la usucapión respecto a los inmuebles en comento.

### 2.1. Identidad de la cosa.

Aquel condicionamiento, ha sido entendido en el sentido de que el bien singularizado en la demanda, no se confunda con otro y coincida respecto del que se encuentra poseído materialmente por el demandante.

La jurisprudencia civil, ha decantado sus características, aplicable incluso de manera similar para los juicios de pertenencia y reivindicación, como lo hace de manera reciente en la sentencia SC4649-2020 del 26 de noviembre de 2020, con ponencia del Magistrado OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE, en donde expuso claramente lo siguiente:

*“En primer lugar, es preciso indagar sobre el alcance de la expresión «cosa singular determinada» que emana de la comprensión de varias disposiciones del Código Civil, entre ellas, el artículo 762 referido a la posesión como la tenencia de una «cosa determinada» con ánimo de señor o dueño; el 2518, conforme al cual, «[s]e gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales (...)», en armonía con el 946, a cuyo tenor la acción de dominio «es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla».*

*A partir de esas premisas, y a tono con la reiterada e invariable jurisprudencia de la Corte, un requisito necesario tanto de la acción*

*reivindicatoria como de la usucapión, atañe a que las pretensiones invocadas recaigan sobre una cosa singular o una cuota determinada de la misma, lo que significa, tratándose de bienes raíces, que por su descripción, ubicación y linderos estén individualizados de tal manera que no puedan ser confundidos; así, este atributo «hace relación a que se trate de una especie o cuerpo cierto, por tanto inconfundible con otro; por consiguiente, no están al alcance de la reivindicación las universalidades jurídicas, como el patrimonio y la herencia, o aquellos predios que no estén debidamente individualizados o determinados» (CSJ SC 25 nov. 2002, exp. 7698). “.*

Respecto de la plena identidad de los bienes pretendidos en la demanda en usucapión, relativos al apartamento 302, depósito y garajes 7 y 7ª del Edificio Bosques de Arboleda, y de los poseídos por el demandante, de la inspección judicial practicada a dichos bienes, se pudo constatar la existencia de una correspondencia, en cuanto a que los bienes en poder de la parte actora, se pudieron individualizar y relacionar sin dificultad con los bienes señalados en la demanda; de igual talante, aparece el dictamen pericial escrito rendido por la perito designada MARTHA CECILIA ARBELAEZ BURBANO, experticia que puede ser valorada debido a que cuenta con solidez, precisión y calidad de sus fundamentos (art. 232 del CGP), y observa en su contenido lo exigido en el art. 226 ibidem, sumado a que de sus fundamentos y conclusiones, se puede constatar igualmente esa correspondencia, en cuanto al sitio de ubicación, linderos y área de los inmuebles a usucapir antes mencionados (archivos 61, 62 y 66).

En ese orden de cosas, es clara la observancia en el caso planteado del requisito de identidad, por cuanto no se ha verificado la existencia de alguna incongruencia que tenga la entidad suficiente para concluir que aquellos bienes reclamados en usucapión se confundan con otros bienes, pues no hacen parte tampoco de otro bien de mayor extensión, o en su defecto, que no correspondan en esencia a los bienes pretendidos en usucapión e identificados en la demanda, circunstancias además plenamente verificadas en la inspección judicial practicada a esos predios señalados en la demanda; adicionalmente, lo anterior permite concluir que el demandante, respecto a esos inmuebles en particular, ha poseído unas cosas determinadas, que se pudieron identificar plenamente por sus características de extensión, linderos y ubicación exacta, que denota además una correspondencia esencial con los bienes pretendidos en la demanda.

## 2.2. Cosa susceptible de prescripción.

En primer lugar, debe mencionarse que, con relación a los bienes en comento reclamados en la demanda, y a partir del estudio de los certificados de tradición de sus matrículas inmobiliarias Nos. 370-310454, 370-310420 y 370-22127 respectivamente, se establece de manera suficiente el hecho concerniente a que los inmuebles pretendidos en usucapión, se trata de cosas corporales raíces de dominio privado, lo que descarta que se traten de cosas no comerciales.

De igual manera, lo referente a que se verifique que dichos bienes a usucapir no resulten imprescriptibles, circunstancia que lo determina la Constitución Política (arts. 63, 72 y 75), al igual que el legislador lo ubica en que no corresponda a bienes de uso público, o se trate de un bien fiscal, ejido municipal, o sea propiedad del municipio o de junta de acción comunal, o en su defecto que no se trate de un baldío urbano, o se encuentre dentro de un parque natural, o dentro de una reserva forestal, ecológica o en zona no urbanizable, o que pertenezca a comunidades indígenas o negritudes (arts. 674 y 2519 del CC; art. 375 del CGP; las leyes 41 de 1948 y 48 de 1882, 110 de 1912, 9ª de 1989; ley 152 de 2007 y decreto 1604 de 2017 respectivamente), debe manifestar el despacho sobre el particular, de una parte, que en los referidos certificados de tradición de los inmuebles en comento, se verifica, se itera, que se trata de predios particulares que han estado siempre bajo el dominio privado; de otra, producto de la labor oficiosa de indagación probatoria efectuada por el despacho (arts. 169 y 170 CGP), ante entidades públicas del lugar de ubicación del inmueble, no se obtuvo información de alguna de éstas que señala esa circunstancia impeditiva de usucapición, en especial, la ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI-UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, entidad a la que se requirió para ese fin, guardo silencio en el proceso (carpeta 02, archivos 1-3); de ahí que, se puede deducir razonablemente la circunstancia alusiva a que no tienen aquellos inmuebles el carácter de bienes fiscales, ejidal o bienes de uso público de propiedad de algún ente estatal.

Por consiguiente, y a falta de prueba en contrario, se concluye que los inmuebles a usucapir en comento, pueden ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, por no tratarse de bienes catalogados como imprescriptibles.

### 3.1. Pretensión de usucapición sobre el inmueble tipo edificio de 2 plantas.

Según ya se anunció al plantearse el interrogante a resolver en el litigio, con referencia al edificio de 2 plantas que, en la demanda, se menciona como ubicado en la calle 12 NO. 10-38/52 y carreras 10/11 de la actual nomenclatura de Santiago de Cali, el despacho no encuentra acreditado el requisito de procedencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, concerniente al de identidad de la cosa, por las razones que a continuación se exponen:

En primer lugar, en la demanda que origina el proceso, el actor no señaló el área del lote de terreno ni de la construcción existente en él, excepto su ubicación y los linderos, como lo hace en el hecho primero, de la siguiente manera:

*“Un edificio de dos plantas, ubicado en la calle 12# 10-38152 carreras 10/11 de la actual nomenclatura de Cali, comprendido por los siguientes linderos. NORTE. Con predio que es o fue de la familia Orejuela: SUR: con predio que es o fue de José Lino Landford: ORIENTE: con la calle 12, y OCCIDENTE: con predios que son o fueron de herederos del Dr. Nicolás Ramos Hidalgo y del Dr. Evangelista Quintana, predio inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria N.º. 37É22127 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.”*

En la diligencia de inspección judicial practicada al referido inmueble, en el sitio se encontró que éste presenta 3 nomenclaturas distintas y referidas a las identificadas con los números 10-44 y 10-52, que resultan visibles en las placas adheridas a la fachada de la edificación, y otra adicional, que se mencionó por la apoderada de la parte actora y la persona que se encontraba en el sitio de la inspección, la circunstancia que tiene asignado el número 10-38, pero se reitera, sin placa oficial de identificación; de igual modo, en el primer piso de la edificación, se verificó visualmente el hecho de que está conformado por 3 locales comerciales independientes entre sí, en donde se encontraron personas que mencionaron ser arrendatarios del señor ANTONIO CAMACHO y respecto a los predios identificados con la placa 10-52, y la que correspondería al número 10-38, puesto que no tiene asignada una placa de identificación; con referencia al predio del inmueble con placa 10-44, es atendido por quien manifestó ser la hermana de la demandada TERESA ÁLVAREZ MÉNDEZ.

Frente al segundo piso de la edificación, se constató que está conformado por un solo predio que abarca toda el área de los inmuebles de la primera planta mencionada y en el que se encontró una persona que no quiso identificarse y quien señaló ser trabajadora de un arrendatario de aquel local comercial igualmente sin identificar con claridad.

De igual manera, con la demanda se arribó una copia de la escritura pública No. 3346 del 30 de septiembre de 1991, elevada en la Notaría 6 de Cali (archivo 003, folios 33-37), que contiene el negocio de venta del inmueble tipo edificio de 2 plantas, ubicado en la calle 12 No. 10-38, efectuado por la SOCIEDAD BRYON HERMANAS LTDA a la compradora CECILIA BRYON DE MUÑOZ, y respecto a sus datos de identificación únicamente aparecen sus linderos:

- Imagen archivo 003, folio 35:

señora CECILIA BRYON DE MUÑOZ , el derecho de dominio y posesión que la sociedad que representa tiene en : Un edificio de 2 plantas, ubicado en el área urbana de esta ciudad de Cali, en la calle 12 numero 10-38, comprendido por los siguientes linderos: NORTE, con predio que es o fué de la familia Orejuela; SUR: con predio que es o fué de Jose Lino Landford; ORIENTE, con la calle 12, y OCCIDENTE , con predios que son o fueron de herederos del Dr. Nicolás Ramos Hidalgo y del Dr. Evangelista Quintana . \_Este predio tiene ficha catastral numero A19700600-78.- ADQUISICION:

Ahora, en el dictamen pericial escrito presentado por la perita designada MARTHA CECILIA ARBELÁEZ BURBANO, respecto a la descripción de aquel bien señala:

-Imagen folio 10 archivo 62:

#### 11. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

Se trata de un (1) Lote de terreno ubicado en el Barrio El Calvario del Municipio de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, con un área aproximada de 607.64 M2, donde se encuentran levantadas tres (3) Construcciones independientes de las siguientes características:

Dentro del lote de terreno materia de usucapión se encuentran levantada 1 construcción de 2 plantas, donde la construcción principal es la relacionada en la parte preliminar del dictamen **MATRICULA INMOBILIARIA 370-22127 de Cali (Valle), PREDIAL No. 760010100031000100006000000006. ID PREDIO. 0000010686. DIRECCIÓN. Calle 12 Carreras 10 y 11 # 10 – 38/52 Comuna 3.**

Así mismo, en el escrito de complementación de aquel dictamen pericial, acerca de la identificación de aquel inmueble, la experta indicó (archivo 66, folio 3):

*“MARTHA CECILIA ARBELAEZ BURBANO mayor de edad, vecina de la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, identificada con la cédula de ciudadanía No.31.955.449 de Cali (Valle), Abogada portadora de la Tarjeta Profesional No.80.492 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición Auxiliar de la Justicia del C.S.J., actuando en calidad de PERITO designada por el despacho judicial a su cargo, a través del presente instrumento, presento complementación al Dictamen pericial correspondiente al bien inmueble ubicado en la Calle 12 # 10-38/52 carreras 10/11, Barrio El Calvario de Cali (Valle); que se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 370-22127 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali (Valle), toda vez que los mismos no*

*aparecen consignados ni en el certificado de tradición ni en la Escritura Pública de adquisición, en los siguientes términos:*

*El área del terreno es de  $19.5 \times 33.10 = 645.45$  M2. Área construida  $20.00 \times 34.60 = 1.384$  M2.”.*

A su turno, en el interrogatorio oficioso ordenado y absuelto en la audiencia oral por la referida perito, ante pregunta relacionada con los datos de identificación del inmueble contenido en la demanda, si resultaba suficiente para poder individualizar aquel bien, señaló que en su concepto resultaba suficiente su individualización, en cuanto a la ubicación y dirección del bien; con relación a esa conclusión vertida en su declaración, que hace parte integrante junto con el dictamen pericial escrito presentado previamente por aquella experta (arts. 226 y 228 CGP), el despacho debe señalar, y aplicando las reglas de la experiencia sobre aquel medio probatorio, que esa correspondencia mencionada por la perito solamente alude al aspecto de ubicación del inmueble que se consignó en la demanda y lo constatado por el examen que aquella realizó del predio.

Sin embargo, con referencia a los otros aspectos que conforman la exigencia referida a que se trate de una “cosa singular determinada” (arts. 762 y 946 C.C.), y que la jurisprudencia civil, como la trascrita anteriormente, apunta a que tratándose de bienes raíces pretendidos en usucapión, su necesaria individualización alude a que no puedan ser confundidos con otros, a partir de su descripción, ubicación y linderos, corresponde precisamente a lo que el despacho echa de menos, por cuanto el aspecto de la descripción que se hizo del bien en la demanda, que además resulta precaria en la información brindada por la cuestión, puesto que solo señaló la ubicación-nomenclatura y linderos, en ella no se hizo mención sobre la composición precisa del predio, unido a que finalmente el inmueble que allí se relaciona no coincide con el bien que reclama y se encuentra además en posesión el demandante, porque está conformado se itera por varias unidades independientes tipo locales comerciales, los cuales cuentan con nomenclaturas diversas del inmueble, una de las cuales incluso no se encuentra visible en la fachada del predio (10-38), y respecto de otra de las nomenclaturas, de igual manera, la accionada vinculada al proceso TERESA ÁLVAREZ MÉNDEZ, en el interrogatorio de parte rendido en la audiencia oral expuso un reclamo concreto de relación posesoria con referencia al local identificado con el número 10-44, cuestiones además no señaladas en la demanda en el sustento fáctico y lo pretendido.

Sobre esto último, debe adicionarse, de una parte, que la mencionada cabida o conformación del inmueble que se constató en la inspección judicial practicada al predio y no informada en la demanda, no responde a una modificación introducida por el actor, es decir, una construcción o mejora realizada por aquel en desarrollo de su relación posesoria con el bien, a fin de suplir esa deficiencia con la existencia de un hecho posesorio de esa naturaleza, puesto que aquel actor en el interrogatorio de parte rendido en el proceso, precisó que las actividades realizadas por él en el bien raíz, se limitaron a hacer arreglos del techo de la edificación y la fachada que



resultó afectada por el atentado terrorista perpetrado al Palacio de Justicia de Cali en años anteriores, dada la ubicación cercana del predio con aquel edificio judicial; a la par, el testigo FRANCISCO QUINTERO ARRUBLA, quien señaló ser arrendatario del actor del inmueble en comento, hacia los años 2009 o 2010 y respecto a la nomenclatura de la calle 12 No. 10-38, hizo mención igualmente del hecho referente a que previamente a esa relación contractual de arrendamiento, también sostuvo otra de la misma naturaleza con una señora OFELIA CAVIEDEZ, ocupando como arrendatario una parte del primer piso de la edificación, que conformaba una bodega, y respecto del cual para ese momento precisó que la conformaban 2 pisos y el primero tenía 3 entradas; de ahí que, se concluye que la conformación del inmueble no ha sufrido variación sustancial durante el periodo de tiempo de posesión exclusiva que reclama el demandante, y en ese sentido, en la demanda de prescripción adquisitiva de dominio, debió advertirse sobre su real caracterización, no solo para poder determinar la necesaria identidad entre el bien objeto de la pretensión de usucapión y el poseído realmente por el prescribiente, sino también como garantía del ejercicio efectivo del derecho de defensa para la contraparte o las personas que pudieran alegar un derecho sobre el bien, como aquí ocurrió, dado el reclamo de la litisconsorte vinculada al proceso señora TERESA ÁLVAREZ, y respecto a una porción del mismo.

De otra parte, la deficiencia de datos de identificación del inmueble, que afectan finalmente la singularidad e identidad del bien, no se supera con la posibilidad de aplicar la figura prevista en el art. 281-3 del CGP, alusiva a definir que si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último, por cuanto lo que se presenta en el caso, se insiste, no es una falta de coincidencia razonable entre el predio especificado en la demanda y lo probado en el proceso sobre la extensión de la posesión real en cabeza del demandante, porque recayera finalmente sobre una porción menor del mismo, y a efecto entonces de reconocer solamente esa porción en usucapión; de ahí que, el defecto aludido apunta a que en la demanda se describió un inmueble que no coincide sustancialmente con el que finalmente aparece en posesión del reclamante, incluyendo la parte en disputa con el tercero vinculado al proceso por la pasiva.

Analizado en conjunto los anteriores medios probatorios y bajo el tamiz de la sana crítica, el despacho concluye el hecho de que aquel inmueble descrito en la demanda, no guarda una singularidad e identidad razonable con la verificada en la inspección judicial, e incluso con el examen realizado por la perito nombrada en el proceso para acompañar esa prueba ocular, por cuanto en el libelo introductor se menciona un predio con varias nomenclaturas no especificadas allí (calle 12 No. 10-38/52 carreras 10/11), las cuales no concuerdan con la señalada en el título de dominio que ostenta la propietaria inscrita del bien (EP no. 3646 DEL 30/09/1991), en donde solamente aparece la nomenclatura calle 12 No. 10-38, al igual que tampoco se proporciona una información suficiente sobre la real conformación del inmueble, puesto que además en el sitio inspeccionado se constató que existen 3 construcciones independientes tipo bodegas o locales comerciales, de las cuales, se insiste, en la demanda no se dio cuenta alguna de esa situación.

En ese orden de ideas, para el despacho se presenta una incongruencia con la entidad suficiente para concluir que aquel inmueble reclamado en usucapión no permite singularizarlo o diferenciarlo, a efecto de no confundirlo con otro u otros bienes, o en su defecto, no se le puede atribuir una necesaria y esencial correspondencia con el pretendido en la demanda, deficiencia que da al traste la usucapión con relación a ese bien.

Lo anterior, de igual manera, determina que, por tratarse de un requisito concurrente para la procedencia de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, no hay lugar a analizar los restantes requisitos medulares de aquella institución jurídica.

## V. CONCLUSION

Por consiguiente, se concluye con suficiencia la circunstancia que el accionante observó la carga de demostrar (art. 167 CGP), los elementos axiológicos concurrentes que estructuran el instituto de la prescripción adquisitiva extraordinaria, respecto solamente a los inmuebles pretendidos en la demanda, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 370-310454 y 370-310420, puesto que con relación al otro inmueble identificado inmobiliariamente 370-22127, no sale avante la pretensión de usucapión, debido a que no cumple con condicionamiento exigible y concurrente, alusivo al de identidad y singularidad de la cosa.

Esto último, comporta de igual manera el abstenerse de analizar y decidir, por carencia actual de objeto o sustracción de materia, generado por aquel rechazo parcial de lo pretendido, lo concerniente a los medios exceptivos alegados por la litisconsorte por pasiva vinculada al proceso y relacionados con aquel predio (art.282 CGP).

Sin costas por no haberse causado (art. 365-8 CGP).

## VI. DECISION

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

1. DECLARAR que pertenece al domino pleno y absoluto del demandante ANTONIO JOSE GÓMEZ CAMACHO, identificado con cédula de ciudadanía No.

94397390, por el modo de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, de los siguientes inmuebles que hacen parte del EDIFICIO BOSQUES DE ARBOLEDA-PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la calle 7 Oeste No. 2-116, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali:

Apartamento 302 y deposito número 12, distinguidos ambos con la matrícula inmobiliaria No. 370-310454; y, los garajes números 7 y 7A distinguidos con la matrícula inmobiliaria No. 370 - 310420, ambas de la ORIP DE CALI.

Linderos especiales del apartamento 302: del punto 1 al punto 2 en 1,70 mts, 0,25 mts, 0,50 mts, 0,40 mts, 0,35 mts, 3,70 mts, 0,35 mts, 5.90 mts, 0,35 mts, '1,00 mts, 0,35 mts, 0,40 mts, 0,50 mts, 1,90 mts, 0,50 mts, 3,65 mts, 0,50 mts, 1,55 mts, 0,50 mts, 0,40 mts, 0,50 mts, 0,40 mts, 0,65 mts, 4,30 mts, 1,40 mts, 0,95 mts, 0,15 mts y 3,85 mts, con muro común y columnas estructurales comunes, hacia jardinera común, y hacia zona verde común. Del punto 2 al 'l en: 0,85 mts, 0,35 mts, 0,40 mts, 0,35 mts, 7,10 mts, 0,35 mts, 0,25 mts, 1,05 mts, 5,25 mts, 2,00 mts, 8,80 mts, 0,50 mts, 4,20 mts, 2,85 mts, 0,40 mts, 0,35 mts, 6,50 mts, 0,35 mts, 0,45 mts, 3,00 mts, 2,75 mts, 0,65 mts, 0,50 mts, 0,25 mts, 3,50 mts mts, 0,10 mts, 8,25 mts, 2,80 mts, 4,05 mts, 0,90 mts y 1,75 mts con muro común y columna estructural común, y puerta común, hacia vacío a terraza común de uso exclusivo del apto 102, hacia vacío a zona verde común de uso exclusivo de apto '102, hacia el apartamento 301, hacia ascensores comunes y hacia hall común. Del área anteriormente alinderada se excluyen 1,75 mts<sup>2</sup> aproximadamente, que corresponden al área común de las 6 columnas estructurales comunes distinguidas con las coordenadas 2E, 2F, 3F, 4F, 5F, y 6F y del ducto común interior. AREA PRIVADA= 308,20 M2 aproximadamente, AREA CONSTRUIDA= 323,20 m2 aproximadamente y AREA TOTAL PRIVADA (incluido depósitos)= 31 1,27 m2 aproximadamente. NADIR= +6,64. CENIT= +8,99. ALTURA= 2,35 mts.

Linderos del depósito 12: del punto 'l al 2 en 2,05 mts, y 1,50 mts, con muro común hacia subsuelo común. Del punto 2 al 1 en 2,05 mts y 1,50 mts con muro común y puerta común hacia deposito 13 del apto 202 y hacia andén común. AREA PRIVADA= 3,07 mts<sup>2</sup> aproximadamente. Este depósito está sometido a una servidumbre de tránsito vehicular a través del garaje 35.

Linderos garaje 7 y 7 A, localizados en el sótano del edificio Bosques de Arboleda: del punto 1 al 2 en 0,40 mts, y 2,55 mts, 0,10 mts y 0,20 mts, con la línea de divisoria común y muro común hacia el garaje 6 y hacia predio oriental. Del punto 2 al 1 en 4,85 mts, 0,20 mts, 0,50 mts, 0,20 mts, 3.05 mts y 2,75 mts, con línea divisoria común, hacia garaje 8-8 A y hacia circulación común. AREA PRIVADA: 23,00 m2 aproximadamente. NADIR= - 1,90 y -1,72 CENIT= +0,17 y +0,53 ALTURA= 2,25Y 2,43 mts.

2. ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, que proceda a inscribir esta sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria de los

inmuebles antes descritos e identificados con los números 370-310454 y 370-310420 respectivamente.

3. LEVANTAR la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada en el proceso. Líbrese el comunicado de rigor por la Secretaría.

4. NEGAR las pretensiones de la demanda de usucapión, con relación al otro inmueble allí reclamado (calle 12 No. 10-38/52 carreras 10/11 e identificado inmobiliariamente con el número 370-22127), conforme lo considerado anteriormente.

5. Sin costas por no haberse causado.

5. NOTIFICAR esta providencia por estado electrónico (art. 295 CGP y art. 9º de la ley 2213 de 2022).

6. ARCHIVAR el expediente en su oportunidad.

El Juez,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

Juzgado 1o Civil del Circuito de  
Oralidad  
Secretaría  
Cali, 18 DE DICIEMBRE DEL 2023  
Notificado por anotación en el estado No. 209\_  
De esta misma fecha  
Guillermo Valdés Fernández  
Secretario

