

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

PROCESO : VERBAL DECLARACIÓN DE PERTENENCIA  
DEMANDANTE : DIEGO ARCESIO HURTADO BURGOS y OTRO  
DEMANDADO : MARIA ELISA RUBIO Y OTROS  
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS  
RADICACION : 760013103001-201800290-00

SENTENCIA ESCRITA No. 020

Cali, siete (07) de julio 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 previa, y con fundamento en lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 373 del Código General del Proceso.

I.- ANTECEDENTES.

Los señores DIEGO ARCESIO HURTADO BURGOS y GABRIEL ANTONIO HURTADO BURGOS, demandan para que previo el trámite de un proceso Verbal de Pertenencia, en sentencia definitiva se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

1. Que se declare por vía de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, y con efectos erga omnes, que los demandantes han adquirido el dominio correspondiente a las tres quintas partes del inmueble descrito en los hechos de la demanda.
2. Se ordene la inscripción de la propiedad a nombre de los demandantes, en el aludido folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la usucapión.

2).- La solicitud de la demanda se fundamenta en los hechos esenciales siguientes:

2.1. Los actores han poseído durante un término superior a 10 años, el inmueble ubicado en la calle 7 No. 13-88, barrio San Bosco de la comarca, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, efectuando además mejoras al mismo mediante ampliaciones a la construcción existente en el lugar y usufructuándolo sin reconocer

dominio ajeno; a la par, aquel bien no encuadra dentro ninguna causal de imprescriptibilidad.

## II.- ACTUACION PROCESAL.

1. La demanda es admitida mediante auto del 12 de febrero de 2019, y corregido posteriormente por auto de fecha 5 de febrero de 2020, en el cual además se dispone el emplazamiento de los demandados determinados MARIA ELISA RUBIO VDA DE HURTADO, RAÚL HURTADO FLOREZ y ALEJANDRINA HURTADO LENIS, debido a su ausencia, por lo que se les designó un curador ad litem para su representación judicial, con quien se surtió el traslado de la demanda, sin que aquel formulara excepción alguna contra las pretensiones de la demanda.

2. Cumplidas las actuaciones señaladas en el numeral 7º del art. 375 del CGP, el despacho designa curador ad litem de las personas indeterminadas o con derecho a reclamar el inmueble a usucapir, a quien se notifica de manera personal la admisión de la demanda, sin formular excepción alguna.

3. Mediante auto de fecha 1º de septiembre de 2022, el despacho procedió a fijar fecha y hora para llevar a cabo las audiencias orales virtuales de que tratan los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso, al igual que la inspección judicial, esta de manera presencial, llevándose a cabo la visita ocular el pasado 9 de junio último; el día 6 de julio de 2023, se adelanta la audiencia única virtual, en donde se desarrolla de manera concentrada la inicial y se culmina la audiencia de instrucción y juzgamiento, con las etapas procesales de alegatos y anuncio del sentido del fallo, con breve exposición de sus fundamentos, y se procede igualmente a emitir esta decisión escrita, en donde se condensará y explicará con la mayor claridad posible lo allí anunciado.

## 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, en el caso de la demandante, a la par que respecto a los demandados determinados y las personas indeterminadas accionadas en el asunto, intervinieron representadas de 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; respecto de la pasiva, son vinculados al proceso los titulares del derecho real de propiedad inscrito respecto de los bienes a usucapir, correspondiente para el caso, a los señores: MARÍA ELISA RUBIO HURTADO, RÁUL HURTADO FLÓREZ y ALEJANDRINA HURTADO LENIS, y respecto al inmueble que detenta la matrícula inmobiliaria No. 370-572258, ubicado en la calle 7 No. 13-88, barrio San Bosco de la comarca, calidad ésta acreditada de manera suficiente con el certificado especial expedido por el REGISTRADOR PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI y el certificado de tradición de aquel inmueble, expedidos ambos por la OFICINA DE REGISTRO PRINCIPAL DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CALI, documentos aportados con la demanda, y de los cuales se desprende el hecho de que aparece inscrita dicha titularidad de dominio bajo la forma de copropiedad sobre aquel predio, comunidad que también abarca a los demandantes DIEGO ARCÉSIO HURTADO BURGOS y GABRIEL ANTONIO HURTADO BURGOS (archivo 00, folios 4 a 11).

Finalmente, respecto de la legitimación por pasiva, aunado a constatar en aquellos certificados de tradición, la inexistencia de otro titular de derecho real principal inscrito sobre el bien (art. 375-5 CGP), se debe mencionar que también se vinculó al proceso a todas las personas que tuvieran un interés sobre el inmueble a usucapir, al tenor de lo ordenado en el numeral 6º del referido art. 375, y sin que acudiera al proceso dentro de su respectivo emplazamiento ningún interesado, por lo que se designa un curador ad litem para su representación judicial, con quien se surte el respectivo traslado de la demanda.

### 3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO PARA RESOLVER

Establecer si operan los requisitos concurrentes, establecidos para la prosperidad de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que es la escogida por la demandante, y le correspondía además la carga de acreditarlos para que resulte favorable lo pretendido, alusivos aquellos condicionamientos a los siguientes: “(i) la 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”.

De igual modo, en cuanto al establecimiento del requisito aludido de la posesión, se debe tener en cuenta que se trata de la alegación de una posesión de comunero, por lo que el reclamo de usucapición se debe centrar en la cuota proindiviso de titularidad de los demandados, y conforme además así se pretende en la demanda que origina este proceso.

Finalmente, el despacho analizara el hecho del embargo que soporta el bien reclamado en usucapición, a efecto de determinar si su existencia impide la procedencia de la declaración de pertenencia rogada.

La respuesta al interrogante se anticipa, es la prosperidad de la pretensión de usucapición que contiene la demanda.

#### 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...»*

Para el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, que es la escogida por los demandantes (arts. 42-5 y 281 CGP), la institución jurídica a la que alude esa pretensión deviene de la consagrada en el art. 2531 del C.C., la cual 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.

Definido por el despacho que el instituto jurídico a través debe resolverse aquel litigio planteado, alude se itera a la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, acerca de los requisitos exigidos para que opere la prescripción adquisitiva de dominio en general, la jurisprudencia de la CCS de la CSJ, de manera reiterada viene señalando, como lo hace en la 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”.*

Así mismo, como en el inmueble objeto de usucapión, existe una comunidad o copropiedad, para efectos de la declaración de pertenencia pedida por el comunero, determina el numeral 3º del art. 375 del CGP, lo siguiente:

*“3ª. La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad”.*

Acerca de la cuestión, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha precisado que constituye un requisito adicional y autónomo para que opere dicha declaración de pertenencia, lo referido no solo a que la coposesión del demandante sea autónoma y exclusiva, sino también que se logre descartar la coposesión del copartícipe frente a la cuota parte de la comunidad que se reclama, que puede ser en su totalidad o una parte del bien.

Ejemplo de ello, es lo señalado en la sentencia del 15 de julio de 2013, con ponencia del magistrado Fernando Giraldo Gutiérrez, Ref. Exp. 5440531030012008-00237-01, en donde se dijo que:

*“De ahí que la posesión que habilita al comunero para prescribir es aquella que revela inequívocamente que la ejecuta a título individual, exclusivo, autónomo, independiente y con prescindencia de los restantes condóminos, sin que tenga que ver con su calidad de coposeedor.*

*“la posesión del comunero, apta para prescribir, ha de estar muy bien caracterizada, en el sentido de que, por fuera de entrañar los elementos esenciales a toda posesión, tales como el desconocimiento del derecho ajeno y el transcurso del tiempo, es preciso que se desvirtúe la coposesión de los demás copartícipes. Desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto, si se quiere; 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...,” (Sent. Cas. Civil, 2 de mayo de 1990, reiterada en la emitida el 15 de abril de 2009, exp.1997 02885 01).*

## 2.2. RESOLUCION DEL CASO

Precisado el marco conceptual que debe orientar la resolución del caso, se entra ahora a analizar el material probatorio recaudado sobre la cuestión, de la manera que a continuación se desarrollará.

### 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, los accionantes señalan que ejercen una posesión compartida sobre el referido inmueble, desde hace más de 10 años, y pretenden adquirir el dominio sobre las “tres quintas partes” del bien de titularidad de los restantes copropietarios accionados.

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 DIEGO ARCESIO HURTADO BURGOS, expreso que es poseedor del inmueble reclamado en la demanda, porque lo habita desde que tiene 3 años de edad, cuando llega al sitio a vivir, y aunque desde el año 2017 no reside en el bien se mantiene “pendiente” de

aquel, no solo porque visita a su hermano GABRIEL ANTONIO HURTADO, que igualmente reside en el inmueble, sino también en atención a que participa del producido del bien generado por el pago de los arrendamientos que perciben ambos hermanos, debido a que existen arrendatarios del local existente en el lugar y de 2 habitaciones, sumado a que desde que dejó de vivir allí no ha dejado de recibir el pago proporcional del arrendamiento que le corresponde al mismo; de igual modo, señala que los demandados en el asunto, con excepción de la señora ALEJANDRINA HURTADO, no vivieron en el inmueble, precisando además que la menciona residió allí hasta la fecha de su muerte, hecho que ocurrió hace 35 años, al igual que ninguno de los accionados o sus herederos, le ha reclamado a aquel o a su hermano GABRIEL, para que restituya el predio, ni han recibido dineros por concepto de arrendamientos, como tampoco ninguna otra persona les ha efectuado un reclamo de esa naturaleza.

2. En el interrogatorio rendido por el actor GABRIEL ANTONIO HURTADO BURGOS, manifestó que vive en el inmueble señalado en la demanda, desde que nació, puesto que fue adoptado por su padre como ocurrió también por su hermano, amén que nunca ha existido una interrupción de aquella posesión, como la de su hermano, ya sea por reclamo de los demandados, quienes indicó no han vivido en la casa, o de sus herederos, los cuales si bien los conoce éstos no le han reclamado en manera alguna para la devolución del bien, al igual que tampoco otra persona con interés en ello; igualmente, precisó que además de residir en el predio, existen 4 arrendatarios en el lugar, alusivo a un local comercial acondicionado por los actores y 2 habitaciones adicionales a la suya, unido a que tanto él como su hermano DIEGO, reciben ambos el dinero generado por los arrendamientos mencionados.

3. Se recaudan en la audiencia oral, los testimonios de los terceros ESTHER JULIA MONTEZUMA CEBALLOS, OSCAR LEÓN VILLEGAS ARANGO y AURORA CEBALLOS, vecinos cercanos del lugar de ubicación del bien a usucapir, puesto que la primera y última de los testigos en mención, son vecinos contiguos, y el último de aquellos, reside al frente del inmueble, amén que se trata de personas que habitan sus hogares desde hace más de 20 años atrás (25, 22 y 25 años respectivamente), y con base en ese mismo lapso de tiempo, conocen a los demandantes como las personas que habitan el inmueble a usucapir, reconociéndolos además, al igual que el resto del vecindario como los dueños o propietarios del predio en mención y en esa misma proporción de tiempo; de igual modo, los testigos son concurrentes en señalar que los actores han poseído el bien durante todo el tiempo en que los conocen, sin interrupción alguna, pues indicaron que siempre los han observado viviendo allí, como tampoco conocen o han observado por razones de la vecindad existente, algún reclamo que les haya hecho un tercero para que restituyan o desalojen el inmueble, destacándose que ninguno de los testigos conocen o conocieron a los demandados-copropietarios de la cosa; así mismo, coinciden en señalar que actualmente vive en el lugar el señor GABRIEL HURTADO, y respecto del otro actor DIEGO HURTADO, en una proporción de tiempo de 3 a 6 años atrás, no habita el bien pero por razones de que conforme un hogar aparte con su esposa LILIANA y su hija ANDREA, a la par que lo observan

permanentemente ingresar al inmueble reclamado, pues también en él existen arrendatarios los cuales se entienden no solo con DIEGO sino también con GABRIEL para esos efectos.

- En la diligencia de inspección judicial virtual llevada a cabo en el inmueble a usucapir, el día 9 de junio de 2023, se verificó la circunstancia que se trata de un inmueble de un solo piso o planta, que consta de varios locales comerciales y habitaciones, encontrándose además en el sitio 2 arrendatarios, y en el cual además habita el actor GABRIEL HURTADO, y también se encuentra bajo el control o administración del otro demandante DIEGO HURTADO, quien también participó en la diligencia, y sin que tampoco a la misma se presentara la parte demandada determinada ni ninguna otra persona interesada a oponerse a ésta o reclamar algún derecho sobre el inmueble examinado.

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

1. Copias de facturas de pago de servicios públicos domiciliarios, respecto del inmueble señalado en la demanda, correspondientes a mensualidades varias de los años 2006, 2007 y 2008, con constancia de su pago (archivo 00, folios 17-25).

Aunado a lo anterior, como se trata de la alegación de los actores de una posesión de comunero, puesto que éstos junto con los accionados determinados conforman una copropiedad sobre el bien a usucapir, debe reiterarse que para la prosperidad de la pretensión declarativa de pertenencia, surge como condicionamiento el que el hecho posesorio exclusivo del comunero reclamante, debe partir necesariamente del momento de la adquisición de la cuota parte o derechos proindivisos de titularidad de los comuneros demandados, y que para el caso, de acuerdo a la reclamación de la demanda, se ubica en las 3 quintas partes de dominio de los demandados ciertos MARIA ELISA RUBIO DE HURTADO, RAUL HURTADO FLOREZ y ALEJANDRINA HURTADO LENIS.

Respecto de esa cuestión, revisado el certificado de tradición del inmueble portador del folio de matrícula inmobiliaria número 370-572258 aportado con la demanda, allí aparecen inscritos los actos de adjudicación en sucesión por causa de muerte, que constituye el modo de adquisición de dominio de los demandados (art. 673 C.C.), de la siguiente manera:

- ALEJANDRINA HURTADO, por adjudicación en la sucesión de la causante MARIA ESPERANZA HURTADO LENIS, registrada el 08/09/1978.

- MARIA ELISA RUBIO VDA DE HURTADO, por adjudicación en la sucesión del causante LENIS EVARISTO HURTADO, registrada el 09/11/1983.

- RAUL HURTADO FLOREZ, por adjudicación en la sucesión del causante DOMINGO HURTADO LENIS, registrada el 02/05/1989. (archivo 00, folios 5-12).

En ese orden de ideas, la posesión que resulta apta para usucapir a los demandantes no puede ser anterior a esas fechas de inscripción de los títulos y modos de adquisición del dominio por los comuneros demandados, porque se itera a partir de allí, es que se consolida la cuota parte de dominio de que son titulares los comuneros o copropietarios accionados, y es objeto igualmente esos derechos pro indivisos de usucapición por los actores; en el caso planteado, los demandantes que también son copropietarios por adjudicación en la sucesión del causante JUAN AGUSTIN HURTADO LENIS, acto registrado el 25/03/1994, acreditaron el hecho de que su posesión exclusiva sobre las cuotas partes de titularidad de los comuneros demandados, acontece desde 25 años atrás, tomado ese lapso de tiempo, a partir del conocimiento del hecho posesorio que da cuenta cierta las testigos ESTHER JULIA MONTEZUMA y AURORA CEBALLOS, y que corresponde entonces al año 2008, como la calenda de inicio de una posesión exclusiva y excluyente de los demandantes, respecto de las cuotas partes de dominio de los comuneros demandados, las cuales se itera se consolidaron previamente y a partir de los años 1978, 1983 y 1989 respectivamente.

De igual manera, debe precisarse que si bien es cierto, no habita el bien el co demandante DIEGO ARCESIO HURTADO, ello no obedece al hecho de que haya sido despojado de la posesión por un tercero, sino debido se itera a que ha arrendado el inmueble junto con el otro reclamante:::;, por lo que puede concluirse que a pesar de que no ocupe aquel actualmente el bien, no ha ocurrido un despojo del mismo, pues se encuentra bajo su poder, control y administración, aunado a que el acto de arrendar, refleja claramente el uso y goce de la cosa por quien se reputa dueño de la misma, por tratarse de la percepción de frutos civiles (arts. 717, 718 y 775 del CODIGO CIVIL).

Esto último, además, encuentra respaldo en lo señalado por la Sala de Casación Civil de la CSJ, en sentencia del 13 de julio de 2009, con ponencia del Magistrado ARTURO SOLARTE RODRIGUEZ, al señalar:

*“No sobra recordar al respecto que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre”.*

Analizado ahora en conjunto la totalidad de los referidos medios probatorios recaudados al interior de este proceso (declarativos y documental), se establece entonces con suficiencia la circunstancia alusiva a que ambos demandantes, han ejercido posesión material sobre el bien raíz reclamado en la demanda, con ánimo

de señores y dueños, porque no han reconocido dominio ajeno, de manera además pública, pacífica y sin interrupciones desde el año 2008 y hasta el momento actual, representados además esos actos de ocupación permanente, explotación económica y el control del bien por ambos reclamantes.

En consecuencia, y adicionalmente siendo necesario observar el momento de adquisición de la titularidad de dominio por parte de los copropietarios accionados (1978, 1983 y 1989 respectivamente), comparadas objetivamente aquellos periodos de tiempo, y el transcurrido hasta el momento de la presentación de la demanda que origina este proceso, hecho ocurrido el 18 de diciembre de 2018, se comprueba por ende que se completando entonces un término total de posesión equivalente a 18 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 al predio a usucapir, el pasado 9 de junio último, además de constatarse la instalación de la valla de que tratan los numerales 7 y 9 del art. 375 del CGP, en el predio reclamado, se verificó igualmente la ocupación y habitación del bien por parte de la accionante GABRIEL HURTADO, para el momento en que se practica aquella diligencia ocular; respecto del otro actor DIEGO HURTADO, aquel ejerce sobre el bien un control o administración del mismo, labor ejecutada de consuno con el otro reclamante.

Se demuestra entonces que los demandantes, ha ejercitado una posesión sobre el bien reclamado 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, 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.).

## 2. 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). “.*

En primer lugar, debe mencionarse que, con relación al bien reclamado en la demanda, y a partir del estudio del certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria No. 370-572258, se establece de manera suficiente el hecho concerniente a que el inmueble pretendido en usucapión se trata de una cosa corporal raíz de dominio privado, lo que descarta que se trate de una cosa no comercial.

De igual manera, lo referente a que dicho bien a usucapir resulte imprescriptible, 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 el referido certificado de tradición del inmueble en comento, se verifica, se itera, que se trata de un predio particular que ha 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, se obtuvo información de la ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI-UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE GESTIÓN DE BIENES Y SERVICIOS, entidad que mediante comunicado del 25/04/2019, con relación al inmueble señalado en la demanda, certificó que aquel “bien *NO aparece registrado como parte del patrimonio inmobiliario del Municipio de Santiago de Cali y por lo tanto no tiene el carácter de bien fiscal o bien de Uso Público de este Municipio*” (archivos 00, folio 67; incorporado al proceso por auto del 27 de mayo de 2019), lo que permite deducir

razonablemente la circunstancia alusiva a que no tiene aquel inmueble el carácter de bien fiscal, ejidal o bien de uso público de propiedad de algún ente estatal.

Por consiguiente, y a falta de prueba en contrario, se concluye que el inmueble a usucapir puede ser objeto de prescripción adquisitiva de dominio, por no tratarse de un bien catalogado como imprescriptible.

Respecto de la plena identidad del bien pretendido en la demanda en usucapión, y del poseído por los demandantes, de la inspección judicial practicada al bien a usucapir, se pudo constatar la existencia de una correspondencia, en cuanto a que el bien en poder de la parte actora se pudo individualizar y relacionar con el bien señalado en la demanda; de igual talante, aparece el dictamen pericial escrito rendido por el perito designado MIGUEL ENRIQUE DELGADO CANIZALEZ, 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, y en la que se constató igualmente esa correspondencia, en cuanto al sitio de ubicación, linderos y área del inmueble a usucapir, precisando sobre esto último que aquel perito define que existe una diferencia en el área del lote de terreno de 16.4 M2, vierte su explicación sobre su causa, pero finalmente esa cuestión no afecta la individualización e identidad del reclamado en la demanda, pues aquel experto concluye tajantemente sobre esa coincidencia al señalar que *“El inmueble objeto de esta experticia es el mismo pretendido en la demanda”*.

En cuanto a la mencionada observación, el perito la señala en los siguientes términos:

- Imagen archivo 49, folio 5:

**NOTA 2:**

Con las mediciones realizadas, encontré que el **Área Total del Inmueble es de 263 Mts. Cuadrados**, que es la MISMA que tiene Registrada la Alcaldía de Santiago de Cali, en el “Certificado Inscripción Catastral No. 11988”, que obra a Folio 8, del expediente.

**NOTA 3:**

El Área Total del Inmueble, que está registrada en el “Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria”, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, donde se dice que el Inmueble tiene un Área Total de 279,48 Mts. Cuadrados, que obra a Folio 3, del expediente.

**NOTA 4:**

La diferencia en el Área Total, de 16,4 Mts. Cuadrados, se debe básicamente, a que EL FONDO, o sea el LARGO del Inmueble, medido desde la puerta de entrada, por el centro, DISMINUYÓ de 42,67 mts. a 40,16 mts.

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 el bien reclamado en usucapión se confunda con otro bien, pues no hace parte tampoco de otro bien de mayor extensión, o en su defecto, que no corresponda en esencia al bien pretendido en usucapión e identificado en la demanda, circunstancias además plenamente verificadas en la inspección judicial practicada al predio señalado en la demanda; adicionalmente, lo anterior permite concluir que los demandantes, han poseído una cosa determinada, que se pudo identificar plenamente por sus características de extensión, linderos y ubicación exacta, que denota además una correspondencia esencial con el bien pretendido en la demanda.

### 2.3. EMBARGO DEL BIEN A USUCAPIR

De la revisión del certificado de tradición del bien a usucapir (MI No. 370-572258), aparecen las anotaciones Nos. 21 y 24, relacionadas con la inscripción de un embargo por impuestos municipales, debido a un proceso de jurisdicción coactiva que adelanta el MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI, circunstancia que a criterio del despacho amerita el siguiente pronunciamiento:

En primer lugar, bajo las previsiones de los arts. 1521 y 2518 del C.C., es menester precisar que el bien que se pretende adquirir por vía de prescripción adquisitiva de dominio se encuentre embargado, ello no implica concluir que se trate de la

adquisición de una cosa que este fuera del comercio humano, lo que constituye la restricción legal previsto en el citado art. 2518, y conforme además lo ha sostenido igualmente la doctrina y la jurisprudencia civil la cual de vieja data ha sostenido que *“ni el embargo ni el secuestro ni el depósito de una finca implica la interrupción natural ni civil de la prescripción. El poseedor, sea el deudor o un tercero, no pierde la posesión”* (sentencia casación civil del 28 de agosto de 1963. GJ, tomo I. II página 106. Citada en libro TEORIA Y PRACTICA DEL PROCESO DE PERTENENCIA. Fernando Canosa Torrado).

Por consiguiente, aquella cuestión no impide la procedencia de la usucapión deprecada en la demanda.

### CONCLUSION

Por consiguiente, los accionantes observaron la carga de demostrar (art. 167 CGP), los elementos axiológicos concurrentes que estructuran el instituto de la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, y definidos por la jurisprudencia civil decantada, como lo son: *“la (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”*.

Por ende, se impone acceder a la declaratoria de pertenencia rogada en la demanda, con los restantes pronunciamientos pertinentes al caso, respecto de lo cual se precisa, que la inscripción de esta sentencia en la oficina de registro respectiva se hará también con una copia del dictamen pericial del inmueble a usucapir, dado que se itera, contiene la identificación y verificación actual del bien por su área, extensión y linderos.

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

### 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 de los demandantes DIEGO ARCESIO HURTADO BURGOS y GABRIEL ANTONIO HURTADO BURGOS (CC Nos. 16710270 y 16753090 respectivamente), por el modo de

prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, la cuota parte o derechos proindivisos de los restantes comuneros MARÍA ELISA RUBIO VDA DE HURTADO; RAÚL HURTADO FLÓREZ y ALEJANDRINA HURTADO LENIS, sobre el siguiente bien inmueble:

Casa de habitación-locales comerciales, ubicada en la CALLE 7 No. 13-88, BARRIO SAN BOSCO DE SANTIAGO DE CALI, identificado con la matrícula inmobiliaria número 370-572258, con un área del lote de terreno de 263.00 M2 y de construcción de 263.00 M2, con los siguientes linderos especiales actuales:

**NORTE :** En 40,16 mts. aprox. con predio que es o fue de Pedro Vergara, con Número 13 – 76, ubicado sobre la Calle 7, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali,

**SUR :** En 40,16 mts. aprox. con predio que es o fue de Herederos de Ernestina Soto de Sepúlveda, con Números 6 A 61, 6 A 59, 6 A 41, 6 A 29, y 6 A 21/23, Ubicados sobre la Carrera 14, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali,

**ORIENTE :** En 6,55 mts. aprox. con la Calle 7, vía pública vehicular, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali,

**OCCIDENTE :** En 6,55 mts. aprox., en parte con predio que es o fue de Leonor Perdomo Vda de Umaña, identificado con el No. 6 A – 19, ubicado sobre la Carrera 14, y en parte con predio No. 13 – 75, ubicado sobre la Calle 6 A, de la actual nomenclatura urbana de Santiago de Cali.

2. ORDENAR al señor Registrador de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, que proceda a inscribir esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble antes descrito e identificado con el número 370-572258; igualmente, se inscribirá el dictamen pericial presentado en el proceso, por contener la información de la identificación actual del inmueble. Expídanse las copias de rigor para el efecto, y la elaboración del oficio respectivo.

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

4. NOTIFICAR esta providencia por estado (art. 295 CGP).

5. Sin costas por no haberse causado.

6. ARCHIVAR el expediente en su oportunidad.

El Juez,



ANDRÉS JOSÉ SOSSA RESTREPO

Juzgado 1 Civil del Circuito  
Secretaría

Cali, 10 DE JULIO 2023

Notificado por anotación en el estado No. 115 De  
esta misma fecha

Guillermo Valdez Fernández  
Secretario