

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**  
**SALA DE DECISIÓN CIVIL**

**MAGISTRADO PONENTE**  
**MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO**

**Medellín D.E. de C., T., e I.** <sup>1</sup>, diez de febrero de dos mil veintitrés

Radicación n°.	05360-31-03-002-2015-00630-02.
Proceso.	Verbal – Pertenencia.
Demandantes.	María Magdalena Ruiz García y otro.
Demandados.	María Genoveva Ruiz Vélez y otros.
Procedencia.	Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí.
Decisión.	Confirma la sentencia apelada.
Temas.	Presupuestos estructurales de la usucapión. / Referencia a la identidad del bien pretendido.
Rdo. interno	040-17
Sentencia n°.	002-23

**I. ASUNTO A RESOLVER.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, procede la Sala a resolver la apelación interpuesta por ambas partes en contra la sentencia pronunciada por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí, en audiencia de 28 de febrero de 2017, dentro del proceso verbal de pertenencia, con reconvención en acción reivindicatoria, iniciado por José Alonso y María Magdalena Ruiz García frente a María Genoveva, Teresa de Jesús, Rosa Elena, María Adela, Ana Isabel, Martín Alonso, Juan Francisco y José Pablo Ruiz Vélez, además de los herederos determinados de Luis Eladio Ruiz Vélez, señores Mario, Diana y Dilia Ruiz Usma, Luis Fernando Ruiz Coronado, herederos determinados de José Darío Ruiz Vélez, señores Gloria del Socorro, José Darío, María Leonor, Alberto y Robinson Ruiz Acosta, Olson Ruiz Taborda, y herederos indeterminados de Luis Eladio Ruiz Vélez, José Darío Ruiz Vélez, Martín Emilio Ruiz

<sup>1</sup> Acto Legislativo 01 de 2021, art. 1º. “La ciudad de Medellín se organiza como Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.”

Maya, Rosa Adela Vélez de Ruiz y demás personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre los predios objeto de usucapión y reivindicación.

## II. ANTECEDENTES.

### 1.- LA DEMANDA.

**1.1.- Lo pretendido.** Mediante escrito presentado el 22 de octubre de 2015, los señores José Alonso y María Magdalena Ruiz García demandaron a María Genoveva, Teresa de Jesús, Rosa Elena, María Adela, Ana Isabel, Martín Alonso, Juan Francisco y José Pablo Ruiz Vélez, además de los herederos determinados de Luis Eladio Ruiz Vélez, señores Mario, Diana y Dilcia Ruiz Usma, Luis Fernando Ruiz Coronado, herederos determinados de José Darío Ruiz Vélez, señores Gloria del Socorro, José Darío, María Leonor, Alberto y Robinson Ruiz Acosta, Olson Ruiz Taborda, y herederos indeterminados de Luis Eladio Ruiz Vélez, José Darío Ruiz Vélez, Martín Emilio Ruiz Maya, Rosa Adela Vélez de Ruiz y demás personas indeterminadas para que, previo el trámite del proceso verbal de pertenencia, se declarara que han adquirido, por el modo de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, los inmuebles ubicados en el corregimiento La Tablaza del Municipio de La Estrella, con una cabida total de 570,69 m2 *“y hacen parte de las matrículas inmobiliarias números 001-379039, 001-374823 y 001-374824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur”*, cuyos linderos son:

*“Por el frente con la carrera 50 (o autopista sur); por el otro costado en parte con servidumbre peatonal que comparten las propiedades de los herederos de Ricardo Montoya, Ramón López, herederos de Martín Ruiz, Adela Vélez y en la otra parte con Adalberto Restrepo, y vía pública que da acceso a parte del inmueble donde funciona un taller de reparación del vehículos y que hace parte del inmueble que se encuentran poseyendo los aquí demandantes; por el costado de atrás, en parte con vía vehicular que da acceso al inmueble de los herederos de Rosa Adela Vélez y con terrenos del antiguo ferrocarril de Antioquia; por el otro costado en parte con propiedad de Amado Restrepo y herederos de Rosa Adela Vélez”.*

Como en esa heredad, según la demanda, se hayan once inmuebles que describieron, reclamaron que la sentencia los haga dueños de estos y *“que se oficie a la Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur,*

*para efectos de que registre la sentencia de adquisición en los inmuebles matriculados con los números 001-379039, 001-374823 y 001-374824”.*

Finalmente, pidieron que se condenara en costas a los encausados (fls. 10 a 14, cuaderno principal del expediente físico).

**1.2.- Los fundamentos fácticos.** En sustento de lo pedido, los actores adujeron que, en vida, el señor Martín Emilio Ruiz Maya adquirió dos inmuebles. El primero era un lote ubicado en el corregimiento La Tablaza del municipio de La Estrella, con una cabida de 1226, 50 m<sup>2</sup>, el cual, posteriormente, fue dividido en dos terrenos, uno de ellos de 45 m<sup>2</sup>, destinado a sótano, y otro de 1181,50 m<sup>2</sup>.

Como títulos de adquisición señaló una declaración sobre loteo de mayor extensión, por compra a Enrique, Ana Felisa y Sonia Vélez, incluida en la escritura pública 2771 de 24 de abril de 1946 de la Notaría Cuarta de Medellín y por declaraciones de loteo consignadas en la escritura 3086 de 7 de diciembre de 1984 de la Notaría Primera de Itagüí, matriculados con los números 001-374823 y 001-374824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

El segundo lote era uno *“tomado de inmueble mayor”*, con un área de 146 m<sup>2</sup>, ubicado en el mismo corregimiento La Tablaza, el cual fue adquirido por el señor Ruiz Maya por compra a Ramón Antonio López Ortiz, conforme escritura 2723 de 31 de octubre de 1984 de la Notaría Única de Itagüí, hoy Primera. Esa heredad también fue dividida, dado que se vendió una parte a la señora Marta Isabel Vélez Vásquez según instrumento 59 de 17 de enero de 1985 de la Notaría Primera de Itagüí, y se reservó una fracción de 92 m<sup>2</sup>, identificada con la matrícula inmobiliaria número 001-379039 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Posteriormente, se relató que se inició y se terminó un proceso de disolución y liquidación de la sociedad conyugal, otrora formada entre Martín Emilio Ruiz Maya y Rosa Adela Vélez, en el cual se le adjudicó al primero *“la otra mitad de la edificación que se concreta en el apartamento donde habita, el local contiguo ocupado con mueblería, situado en el primer piso, los tres apartamentos que quedan debajo, o sea en el sótano y el respectivo solar que abarca el frente de estos tres apartamentos”*, y se indicó que esos inmuebles hacían parte de las matrículas inmobiliarias números 001-379039, 001-374823 y 001-374824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

Seguidamente, como hecho inicial de la posesión que conduce a este proceso, adujeron que mediante escritura 1219 de 4 de junio de 1997 de la Notaría Única de Caldas, Martín Emilio Ruiz Maya les vendió los derechos que tenía y pudiera tener en la citada disolución y liquidación de la sociedad conyugal. A partir de ese momento comenzó su posesión, la cual se refleja en la explotación económica del predio y en que, sobre ese fundo se han construido varios apartamentos, viviendas y locales comerciales.

Reiteraron que lo poseído está edificado en un terreno de 570,69 m<sup>2</sup>, que hacen parte de las matrículas inmobiliarias números 001-379039, 001-374823 y 001-374824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, y anotaron que los apartamentos, viviendas y locales se traducen en once bienes, el primero de 81 m<sup>2</sup>, el segundo de 50,76 m<sup>2</sup>, el tercero de 28,21 m<sup>2</sup>, el cuarto de 17,25 m<sup>2</sup>, el quinto de 40,71 m<sup>2</sup>, el sexto de 42, 94 m<sup>2</sup>, el séptimo de 48,3 m<sup>2</sup>, el octavo de 27, 83 m<sup>2</sup>, el noveno de 24,67 m<sup>2</sup>, el décimo de 33,22 m<sup>2</sup> y el undécimo de 147 m<sup>2</sup>.

Finalmente, adujeron que en 21 años han sostenido esos predios, han efectuado reparaciones, hecho mejoras, pagado impuestos, defendido la posesión, entre otras cosas, lo cual han llevado a cabo de manera quieta, pública, pacífica e ininterrumpida; además, dirigen la acción contra los herederos de quienes figuran como propietarios en los certificados de tradición y libertad ya mencionados (fls. 3 a 10, cuaderno principal del expediente físico).

## **2.- LA RÉPLICA.**

Admitida la demanda, conforme auto de 10 de diciembre de 2015 (fl. 71, expediente físico), notificados los demandados y emplazados los convocados indeterminados se pronunciaron Diana Ruiz Usma, María Leonor Ruiz Acosta, Martín Emilio, María Genoveva, Teresa de Jesús y Juan Francisco Ruiz Vélez, quienes se opusieron la prosperidad de las pretensiones y, con el fin de enervarlas, plantearon las excepciones de “*inexistencia de la obligación*”, en tanto la posesión ejercida por los actores es irregular, precaria, fue interrumpida y no fue pacífica; y, “*mala fe*”, ya que al no darse los presupuestos de la usucapión, la actual pretensión se presentó de mala fe, es decir, sostuvieron que los pretensores, fuera de herederos, pretenden adquirir “*ventajosamente*” la propiedad de parte de los predios de la sucesión y seguir usufructuándose de ellos (fls. 141 a 149, expediente físico).

El codemandado José Pablo Ruiz Vélez notificado personalmente el 27 de abril de 2016 no se pronunció (ver folio 174, expediente físico), y el curador ad litem de las personas indeterminadas contestó la demanda, sin oponerse a las pretensiones (fls. 271 y 272 del expediente físico).

### **3.- DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

Los demandados Diana Ruiz Usma, María Leonor Ruiz Acosta, Martín Emilio, María Genoveva y Juan Francisco Ruiz Vélez, mediante escrito de 9 de marzo de 2016 presentaron demanda de reconvención a fin de obtener la reivindicación de los mismos bienes pretendidos en la usucapión, por pertenecer a la sucesión de los causantes Martín Emilio Ruiz Maya y Rosa Adela Vélez de Ruiz.

Precisamente pretendieron, declarar que esos predios les pertenecían a los señalados causantes y, como consecuencia de ello, reclamaron su retorno a la masa sucesoral de ellos, junto con sus frutos naturales y civiles, estimados en \$4.100.000 mensuales (ver folio 10, cuaderno 2), y se condenara en costas a los pasivos en la reivindicación (fls. 1 a 7, cuaderno 2, expediente físico).

La reconvención fue admitida en auto de 29 de julio de 2016 (fl. 11, cuaderno), frente a la cual replicaron los accionados en la contrademanda, arguyendo que no se dio una debida identificación de los bienes; que hay cosa juzgada por el pronunciamiento de la Sala de Familia de este Tribunal, en el cual los reconoció como poseedores de los inmuebles pretendidos en pertenencia; prescripción extintiva de la acción de dominio, e inexistencia del derecho a reclamar frutos civiles (fls. 15 a 18, cuaderno 2, expediente físico).

### **4.- LA SENTENCIA APELADA.**

En sentencia pronunciada el 28 de febrero de 2017, el a quo negó las pretensiones de ambas demandas, tras considerar, en cuanto a la usucapión, que no se demostró uno de los presupuestos de la pertenencia, como es *“la identificación de los inmuebles a usucapir. A este convencimiento se llega por lo expresado por el perito en sus conclusiones, después de aclarar su trabajo, el inmueble que se identifica con matrícula 001-379039 es un predio que no tiene que ver con lo solicitado en pertenencia, se encuentra, según su sustentado trabajo, en*

*un lugar distante a los inmuebles que fueron objeto de la experticia. Con respecto de los otros dos inmuebles, los identificados con lotes de mayor extensión, con matrículas 001-374823 y 001-374824, se genera una falta de claridad en su identificación, por cuanto, el último de estos, corresponde realmente a uno sometido al régimen de propiedad horizontal, según escritura pública 3086, obrante a folios 365 a 368, sin determinarse a cuál de las viviendas señaladas en el hecho sexto de la demanda, corresponde. Con lo anterior, queda igualmente con falta de claridad la identificación del lote que se pretende adquirir por prescripción, como parte del de mayor extensión, folio 001-374823, es decir, como una consecuencia lógica, si no están identificados, no hay una identificación plena de dos de los inmuebles, queda igualmente con falta de identificación el inmueble que, se dice, hace parte del folio 001-374823. En suma, no se está asumiendo la carga con relación a la identificación de los inmuebles y ese es un presupuesto axiológico que deriva en la no prosperidad de la pretensión” (min. 11:58 a 15:29, audio de la sentencia). Igualmente, anotó que no hay explicación en cuanto a la exclusión, como poseedora, de la señora Oliva Ruiz García.*

Y, respecto de la reivindicación, sostuvo que los demandantes en reconvención no están legitimados *“por cuanto los bienes, según los folios de matrícula inmobiliaria sólo pertenecieron al difunto Martín Emilio Ruiz, sin que se encuentre explicación jurídica para que también lo sea la señora María Adiel Véliz de Ruiz. De igual manera, (...) con respecto de los inmuebles a reivindicar adolece de la misma falencia destacada con respecto de la demanda de pertenencia, no es suficiente decir que están en la sucesión que actualmente cursa ante la jurisdicción de familia”* (min. 15:30 a 18:11, audio de la sentencia).

#### **4.- LA ALZADA.**

**4.1.- Los reparos concretos.** Interpuesto el recurso de apelación por ambas partes, los actores en la usucapión censuraron lo concerniente a la plena identificación de los bienes pretendidos, y señalaron que no se había resuelto la excepción de prescripción extintiva de la acción de dominio.

Por su parte, los accionantes en la reconvención, si bien apelaron, no indicaron los reparos concretos.

#### **4.2.- La sustentación de los cargos.**

4.2.1.- La parte demandante principal señaló que se había presentado una indebida valoración de la prueba pericial, de cara a la plena identificación de los bienes pretendidos, dado que la prueba pericial, en la aclaración, concluyó que *“se trataba de los mismos linderos nombrados en los hechos y solicitados en las pretensiones y en la adición y aclaración solicitada por el despacho, manifestó lo mismo a folio 2, nomenclatura 1. ‘los linderos son los mismos descritos en la demanda y las medidas rectificadas en el mismo plano’”*.

Además, indicó que el Juzgado *“no tuvo en cuenta que en los citados certificados de tradición [001-379009, 001-374823 y 001-374824], no se determinó la identificación del inmueble, sólo se remitieron a escrituras públicas y estos sólo dan fe de quien es titular del derecho de dominio”*. Del mismo modo, adujo que sin petición de por medio el Juzgado había dicho que la señora María Oliva Ruiz García era poseedora, y finalizó sosteniendo que al momento de resolver la demanda de reconvención no se había pronunciado respecto de las excepciones planteadas, en especial la de prescripción extintiva (fls. 432 y 433, expediente físico, y archivo 6, cuaderno digital de segunda instancia).

4.2.2.- Los pretensores en acción de dominio se repite, si bien apelaron, no dieron a conocer sus reparos, ni en segunda instancia se pronunciaron.

### **III. CONSIDERACIONES.**

#### **1.- SISTEMÁTICA DE RESOLUCIÓN DE LOS EMBATES.**

De cara al sistema de pretensión impugnaticia, consagrado en el canon 328 del Código General del Proceso, inicialmente la Sala se concentrará en auscultar si es posible resolver de mérito la apelación presentada por los activos en reconvención.

Posteriormente, se analizarán los presupuestos estructurales de la prescripción extraordinaria, adquisitiva de dominio, tanto desde el punto de vista teórico, como en relación con la probanza recabada, haciéndose énfasis en la debida identificación de los bienes pretendidos. Finalmente, se definirá si debe mantenerse o, por el contrario, revocarse la decisión objeto de alzada, lo que

eventualmente obligaría a estudiar los demás presupuestos de la acción de pertenencia.

## **2.- PRESUPUESTOS PROCESALES Y CONTROL DE LEGALIDAD DEL PROCESO.**

Con relación al control de legalidad del proceso, la Sala advierte satisfechos los presupuestos procesales, tales como demanda en forma; competencia del Juzgado de primer grado; capacidad para ser parte, para comparecer al proceso, así como el interés para obrar, tanto por activa como por pasiva.

Ahora, más allá que este proceso se puede resolver de fondo, es de ver que, si bien ambas partes apelaron y, precisamente por ese hecho, la apelación se concedió en el efecto suspensivo, a la postre la alzada presentada por los demandantes en reivindicación se dejó huérfana de reparos concretos y de sustentación. No se olvide que, conforme los parámetros del precepto 322 del Código General del Proceso, actualmente la apelación de sentencias exige señalar los puntos en desacuerdo con la sentencia y, luego sustentarlos, a más tardar “*dentro de los cinco (5) días siguientes*”, a la ejecutoria del auto admisorio del recurso, o al que niegue las pruebas pedidas en segunda instancia (art. 12, Ley 2213 de 2022).

Sin embargo, aunque en este caso los demandantes en reconvención se mostraron en desacuerdo con el fallo que negó su *petitum*, al final no señalaron los reparos concretos y aunque los mismos se podrían deducir de la misma sentencia, dicho ejercicio no resulta posible, de un lado, porque va en contravía de pautas legales y, en segundo lugar, porque no se sustentó la censura, esto es, no se dieron razones en apoyo del recurso.

Por ello, dado que el expediente se encuentra a Despacho para emitir la sentencia de segundo grado, no corresponde declarar desierta la alzada de los reconvenientes sino, en su lugar, abstenerse de resolverla, precisamente porque no satisfizo las exigencias del aludido canon 322 del Código General del Proceso, en comunión con el 12 de la Ley 2213 de 2022.

En definitiva, se resolverá la apelación de los accionantes principales, pero no la de los activos en la contrademanda.



### **3.- PRESUPUESTOS DE LA USUCAPIÓN.**

En los términos del artículo 2518 del Código Civil, mediante la “*prescripción adquisitiva*”, también llamada “*usucapión*”, puede ganarse el dominio de los bienes corporales, muebles o inmuebles, así como los demás derechos reales, si las cosas pretendidas han sido poseídas en la forma y durante el tiempo establecido por el legislador.

De ese modo, la prescripción adquisitiva es una consecuencia de la posesión ejercida por el poseedor, quien viene ejecutando actos repetidos y continuos de dominio, durante el tiempo señalado en la norma, transcurrido el cual la posesión se puede convertir en un derecho real, generalmente de propiedad, previo el adelantamiento de un juicio de declaración de pertenencia, que no es más que la prosperidad de la pretensión constitutiva o la adquisición del derecho por prescripción adquisitiva.

Esta posesión puede ser ordinaria o extraordinaria. Se da la primera cuando existe una posesión regular, esto es, cuando hay justo título y buena fe en la adquisición de la posesión (Artículo 764, ib.), y se ha ejercido durante un tiempo determinado (10 años, reducidos a cinco, en virtud de la Ley 791 de 2002, art. 4). Se tipifica la segunda, cuando, sin título alguno, se posee un bien por un lapso de veinte años como regla general, reducidos a diez, nuevamente por disposición de la Ley 791 de 2002, artículo 1º.

Ahora bien, el medio procesal instituido para obtener la declaración judicial de la prescripción adquisitiva de dominio es el proceso de pertenencia, en el cual deben probarse los presupuestos esenciales de la usucapión, a saber:

**a.- Posesión material por el demandante.**

**b.- Que se haya poseído durante el tiempo exigido por la ley.** Diez (10) años para el caso de la extraordinaria, o cinco (5) para la ordinaria, contados desde la entrada en vigencia de la aludida Ley 791, en los términos del canon 41 de la Ley 153 de 1887.

**c.- Que el ejercicio de la posesión haya sido público, pacífico e ininterrumpido, y**

**d.- Que se trate de bienes susceptibles de adquirirse por prescripción.**

Vale decir, debe tratarse de una propiedad privada, de suerte que no se involucren bienes fiscales, de uso público, o bienes baldíos.

Adicionalmente, la Jurisprudencia la Corte Suprema de Justicia ha venido integrando, como requisito de la usucapión, que la pretensión adquisitiva, así como la posesión, con las características anotadas y por el tiempo definido en la normativa, se vinculen a un bien determinado, esto es, la cosa que se quiere adquirir debe estar singularizada, de tal suerte que no se pueda confundirse con otra, incluso para valorar si ésta es susceptible de ser adquirida de este modo.

Dicho de otra manera, no es posible analizar la posesión, el tiempo de su ejercicio, y la naturaleza prescriptible del bien pretendido, si éste no se encuentra determinado o si hay incertidumbre al comparar lo pretendido y lo supuestamente poseído.

Sobre el particular, en sentencia SC3271 de 2020, expediente 2004-00044-01, la Corte señaló:

*“En síntesis, se demanda demostrar: (i) posesión material del prescribiente<sup>2</sup>; (ii) que esa posesión del bien haya sido pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo exigido por la ley, según la clase de prescripción<sup>3</sup>; (iii) que la cosa o el derecho sea susceptible de adquirirse por prescripción<sup>4</sup>; y la iv) **determinación o identidad de la cosa a usucapir<sup>5</sup>.***

*Este último aspecto aun cuando no está señalado en los antecedentes citados, como presupuesto de la acción, debe entenderse integrado implícitamente por cuanto el art. 762 del C.C. y las disposiciones concordantes se refieren a la posesión ejercida sobre una ‘cosa determinada’, que de este modo debe estarlos para todos los efectos de registro, catastro,*

---

<sup>2</sup> Según el canon 762 del Código Civil es “(...) la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño (...)”, urgiendo para su existencia dos elementos: el *ánimus* y el *corpus*. Entendidos, el primero, como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño; y el segundo, el componente externo, la detentación física o material de la cosa.

<sup>3</sup> La posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles ante los demás sujetos de derecho. Se trata de la aprehensión física directa o mediata que ostente el demandante ejerciendo actos públicos de explotación económica, de uso, transformación acorde con la naturaleza del bien en forma continua por el tiempo exigido por la ley. Por supuesto, dicho requisito puede cumplirse también con la suma de posesiones.

<sup>4</sup> Deben ser apropiables (en cuanto puedan ingresar a un patrimonio, que no sean inapropiables como la alta mar); encontrarse en el comercio (por hallarse en el comercio, esto es, atribuibles de relaciones jurídicas privadas, siendo enajenables o transferibles), y no tratarse de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público (num. 4, art. 375 del Código General del Proceso); alienable o enajenable de conformidad con el artículo 1521 del Código Civil.

<sup>5</sup> El bien tiene que identificarse correctamente, y si fuera el caso, el globo de mayor extensión de conformidad con los artículos 76, 497, num. 10º, del Código de Procedimiento Civil, recogidos hoy en el canon 83 del Código General del Proceso, y en el num. 9º del precepto 375 *ejúsdem*. Muchas veces debe demostrarse la identidad de la parte y el todo, por ejemplo, cuando una porción a usucapir se desmembra de un globo de mayor extensión.

*fiscal y obligaciones ambulatorias a cargo del usucapiente, entre otros muchos aspectos.”*

En esa medida, la posesión referida en precedencia, necesaria para el éxito de la acción de prescripción adquisitiva, debe vincularse a un bien determinado o a una fracción del mismo. Esa circunstancia, obliga a aportar un certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente, en orden a singularizarlo e identificar su propietario inscrito; además, como la inspección judicial es probanza obligada en este tipo de causas (art. 375 del C.G. del. P.), ésta debe realizarse en relación con el bien pretendido, lo cual implica, sin más, verificar la correspondencia entre el bien supuestamente poseído y el inspeccionado.

Dicha correspondencia obliga a verificar la identidad en cuanto a su ubicación, su cabida y sus linderos, incluso concordando el canon 375 del Código General del Proceso con el 83 de la misma obra, según el cual “[l]as demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda”.

Lo anterior no supone una absoluta coincidencia, pues su inexactitud aritmética o gráfica entre lo que describe la demanda y lo que se corrobora sobre el terreno, no constituye por sí mismo un motivo para desestimar la usucapición, pero si la diferencia es mayor y se convierte en la señalada incertidumbre, la usucapición no puede ser declarada.

Por ello, en la sentencia mencionada, la Corte expuso:

*“[L]a asimetría matemática o representativa respecto a líneas divisorias y medidas entre el bien o porción del terreno poseído y el descrito en el folio de matrícula inmobiliaria o en un escrito notarial, donde los actos de señor y dueño ejercidos sobre un inmueble, evidencian ‘un fenómeno fáctico (...) con relativa independencia de medidas y linderos preestablecidos que se hayan incluido en la demanda, pues tales delimitaciones tan solo habrán de servir para fijar el alcance espacial de las pretensiones del actor, y, claro, deberán establecerse, con miras a declarar, si así procede, el derecho de propiedad buscado, hasta donde haya quedado probado, sin exceder el límite definido por el escrito genitor (...)’<sup>6</sup>.*

---

<sup>6</sup> CSJ SC3811-2015.

*En igual sentido, dijo esta Sala que la identidad de un bien raíz, tratándose de juicios de pertenencia, “(...) ‘no es de (...) rigor [puntualizar] (...) [sus] (...) linderos (...) de modo absoluto (...); o que la medición acuse exactamente la superficie que los títulos declaran, (...) [pues] [b]asta que razonablemente se trate del mismo predio con sus características fundamentales’, porque, como desde antaño se ha señalado, tales tópicos ‘bien pueden variar con el correr de los tiempos, por segregaciones, variaciones en nomenclatura y calles, mutación de colindantes, etc. (...)’<sup>7</sup>.*

En síntesis, es claro que la identidad comentada no implica una exactitud matemática entre el bien pretendido, el certificado y el inspeccionado, pero sí, al menos, una mínima correspondencia, sin diferencias notorias que suponga la posesión de un predio, por ejemplo, distinto del pretendido y visitado, o que conlleven la invasión de otra heredad. De manera que debe haber una igualdad razonable, la cual es necesaria para la prosperidad de la usucapión.

#### **4.- CASO CONCRETO. VALORACIÓN DE LA PRUEBA EN CUANTO A LA IDENTIDAD DE LOS INMUEBLES PRETENDIDOS.**

Inicialmente se observa que el origen de los bienes pretendidos se remonta a los negocios que desde el siglo pasado realizó el finado Martín Emilio Ruiz Maya. En primer lugar, Ruiz Maya adquirió un lote de 1226,50 m<sup>2</sup>, el que luego dividió en dos porciones, una de 45 m<sup>2</sup> y otra de 1181,50 m<sup>2</sup>, ambos relacionados con la matrícula inmobiliaria 001-374823 y 001-374824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, donde, al parecer, lo adquirido y después fraccionado, corresponde a una menor extensión de dichas matrículas.

De otro lado, el señor Martín Emilio compró una porción de 146 m<sup>2</sup> del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-379039 de la misma Oficina de Registro, la cual, como en el evento anterior, fue fraccionada en dos lotes, uno de 92 m<sup>2</sup> que él se reservó, y otro vendido a la señora Marta Isabel Vélez Vásquez.

De manera que ulterior a las adquisiciones y segregaciones Ruiz Maya era propietario de tres terrenos, contiguos y materialmente unidos, según lo expresaron los actores, con cabidas de 45 m<sup>2</sup>, 1181.50 m<sup>2</sup> y 92 m<sup>2</sup>. Este hecho es trascendental porque tales heredades fueron objeto de división en proceso de disolución y liquidación de la sociedad conyugal formada con la señora Rosa Adela

---

<sup>7</sup> CSJ SC048-2006, citado en SC8845-2016.

Vélez, de suerte que esos predios, que median en total 1318,50 m2, fueron partidos en dos, correspondiéndole al señor Martín Emilio 659,25 m2. En definitiva, le asignaron *“la otra mitad de la edificación que se concreta en el apartamento donde habita, el local contiguo ocupado con mueblería, situado en el primer piso, los tres apartamentos que quedan debajo, o sea en el sótano y el respectivo solar que abarca el frente de estos tres apartamentos”* (fl. 5, cuaderno principal, expediente digital), que hacen parte, según la misma demanda, de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-379039, 001-374823 y 001-374824 de la citada Oficina de Registro.

Sin embargo, en este punto inician las dudas que arroja este proceso, ya que, si a Ruiz Maya le debían adjudicar 659,25 m2 aproximadamente y esos derechos fueron cedidos a los hoy pretensores en usucapión, mediante escritura pública 1219 de 4 de junio de 1997 de la Notaría Única de Caldas, ellos debían poseer cerca de 659 m2, pero los bienes pretendidos y supuestamente poseídos tienen un área de 570,69 m2, o sea, se advierte desde lo preliminar una diferencia de casi 90 m2, la cual resulta importante de cara a la plena identificación de los bienes pretendidos.

Ahora, el problema se acrecienta si reparamos en que dichos 570,69 m2, a tono con lo consignado en el hecho sexto de la demanda, hacen parte de las matrículas inmobiliarias 001-379039, 001-374823 y 001-374824, toda vez que, según las fichas catastrales respectivas, tales bienes tienen un área, siguiendo el mismo orden, 115 m2, 342 m2 y 342 m2 (ver folios 351m, 354 y 355, expediente físico), es decir, 799 m2 en total. Esa circunstancia obliga a hacer los siguientes cuestionamientos, dentro de esos 799 m2, ¿dónde están ubicados los 659 m2 que debieron adjudicarse a Ruiz Maya?, y ¿dónde están situados los 570,69 m2 reclamados?

No olvida la Sala que lo pretendido, desde un comienzo, fue una menor extensión y, en esa medida, como los 570,69 m2 reclamados son menos que 799 m2, el hecho de la disparidad en las medidas no termina siendo motivo suficiente para negar las pretensiones, en cambio, lo que si resultaba crucial era que esos 799 m2 se hubieran delimitado de tal forma que de esa área se pudieran extraer los 570,69 m2, sin duda alguna. Sin embargo, ello no ocurrió, dado que no se alinderó lo adjudicado a Ruiz Maya en el trámite de disolución y liquidación de la sociedad conyugal mencionada y únicamente se describió lo poseído, pero sin parámetro de

comparación con lo adjudicado y, mucho menos, con las matrículas que conformaban el globo mayor.

Mírese, además, que la demanda es enfática en decir que en la heredad pretendida hay once inmuebles, los cuales, a priori, deberían sumar los mencionados 570,69 m<sup>2</sup>. Empero, arrojan un total de 547, 89 m<sup>2</sup>, es decir, nuevamente una diferencia, esta vez de 22,8 m<sup>2</sup>, la cual no se explica, mucho menos cuando el experto, al hacer las mediciones, cae en el mismo yerro, esto es, dice que el predio mide 570,69 m<sup>2</sup>, pero al describir los once inmuebles llega nuevamente a una sumatoria de 547,89 m<sup>2</sup> (ver folio 303, cuaderno principal).

Por otras parte, si las medidas dejan dudas, la incertidumbre aumenta si se repara el que, dentro de la aclaración de la pericia (fl. 347), el experto observó, en una anotación también deducible de las direcciones, que las propiedades pretendidas *“no hacen parte de tres (3) matrículas inmobiliarias, como dice la demanda, ya que la matrícula inmobiliaria 001-379039 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, pertenece a un predio identificado catastralmente como número 3801001035001000007000000000 y como se puede observar en el certificado catastral (plano), del departamento de Antioquia y en el plano entregado por el municipio de La Estrella, se puede observar que es un predio que no pertenece a lo solicitado en pertenencia y se encuentra muy distante de las propiedades de los demandantes y en la actualidad está a nombre del señor José Pablo Ruiz”*, lo que reiteró en su exposición oral (min. 15:20 a 15:53 CD 2, archivo 1 –INT-).

Vale decir, en los hechos de la demanda expresamente se dice que *“el lote que vienen poseyendo mis mandantes tiene un área total de 570,69 m<sup>2</sup> y hacen parte de las matrículas inmobiliarias números 001-379039, 001-374823 y 001-374824”*, pero según la prueba pericial, la primera de esas matrículas queda distante y es ajena al predio donde están construidos los once inmuebles; ergo, esa prueba niega un hecho fundamental de la demanda, así como la pretensión misma, dado que en la formulación del objeto de la petición se repitió exactamente lo mismo (fl. 11, cuaderno principal).

En los reparos se alude a la necesidad de interpretar lo ocurrido en el plenario como la evidencia de poseer menos de lo reclamado, a modo de un hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial pretendido, pero no debe olvidarse:

(i) La demanda involucró siempre la matrícula inmobiliaria 001-379039, incluso desde los antecedentes de los predios originales, de manera que no es posible ignorarla como una de las relacionadas con el bien pretendido.

(ii) Se podía pensar, teniendo en cuenta los planos allegados y visibles a folio 350, que los señalados 570,69 m2 están en el medio de los predios subrayados por el perito, lo que haría que los once inmuebles, aun enseñados al juez y medidos por éste en la inspección judicial, no correspondan totalmente a lo cedido por el señor Ruiz Maya a los actuales convocantes.

(iii) Ese argumento de la apelación no es atendible, dado que la pertenencia no es un asunto netamente aritmético y requiere, adicionalmente, un correcto estudio de títulos para que al final, si se accede a la pretensión, las consecuencias registrales se generen en forma prolija. En otras palabras, si en este evento se excluye la matrícula 001-379039 y se aludiera únicamente a las otras mencionadas, no se sabría si los tantas veces citados 570,69 m2 cobijan íntegramente una de esas matrículas y parte de la otra, o si alcanzan a vincular otro predio, con otra identidad, y si es lo primero, no habría claridad acerca de cuál de las matrículas se extinguiría y cuál se fraccionaría, lo cual evidencia que lo pretendido no se encuentra plenamente definido, sin que pueda confundirse con otro bien.

En definitiva, acertó el *iudex a quo* cuando extrañó la identidad de los predios pretendidos, como elemento estructural de la usucapión.

#### **IV. CONCLUSIÓN GENERAL.**

En suma, como no se acreditaron todos los presupuestos estructurales de la usucapión, la pretensión debía ser negada, de suerte que, en esta instancia, se debe confirmar la sentencia apelada, incluso sin analizar la existencia de otra aparente poseedora, dado que, al fallar la plena identidad del bien pretendido, la pertenencia resultaba impróspera, sin necesidad de otras consideraciones.

Es más, frente a la acción reivindicatoria, si el Juzgador de primer grado entendió que los demandantes no estaban legitimados en la causa y nuevamente la identidad de los bienes fallaba, claramente la acción de dominio estaba condenada al fracaso. En tal virtud, resultaba innecesario auscultar las excepciones perentorias planteadas. Igualmente, como se anticipó, la apelación de la parte

actora en reconvención no debe ser resuelta por falta de indicación de los reparos concretos y de sustentación y, en este orden, como fracasan los dos recursos, no habrá condena en costas para ninguna de las partes.

## V. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, SALA DE DECISIÓN CIVIL**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia apelada, de fecha y procedencia mencionadas. **SIN COSTAS** en esta instancia.

### NOTIFÍQUESE Y DEVUÉLVASE



**MARIO ALBERTO GÓMEZ LONDOÑO**

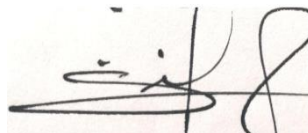
**Magistrado**

*Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022*



**MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO**  
**Magistrada**

*Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022*



(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

**JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO**

**Magistrado**