



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, diez (10) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05001 31 03 013 2010 00163 00
Proceso	Ordinario
Demandante	Luz Mary Tabares de Suarez
Demandado	Rosa Herminia Tabares Henao y otros
Decisión	Accede

En virtud de la solicitud presentada por la apoderada judicial de la parte demandante, el Despacho procedió a estudiar nuevamente la posibilidad de ordenar la inscripción de la sentencia dictada al interior del presente asunto, en el folio de matrícula inmobiliaria 01N-122701. Luego de lo cual se determinó que es viable acceder a la petición esbozada, por lo siguiente:

1. El Juzgado Quinto Civil del Circuito de Descongestión de Medellín, en sentencia proferida el 28 de junio de 2015, declaró que la señora «*Luz Mary Tabares de Suarez identificada con cédula de ciudadanía 32.446.713, ha adquirido por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, el SEGUNDO PISO de un inmueble ubicado en la carrera 36 No. 70-85 identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N122701, que consta de cuatro (4) pisos el cual cuenta con las siguientes características y linderos:*

“Por el frente que da al occidente, en una extensión de 8 varas, con la carrera No. 36; por el oriente, en 8 varas, con propiedad de Tomas Cipriano Rojas, por el norte, en 39 ½ varas aproximadamente con predios de María del Carmen Ortíz; y por el sur en una extensión de 39 ½ varas, aproximadamente, con propiedad de la vendedora”.»

2. El Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, se ha negado a la inscripción de la referida providencia aduciendo, concretamente, dos argumentos: **a)** Las medidas deben expresarse en el sistema métrico decimal, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 16 de la ley 1579 de

2012; y **b)** La matrícula en la cual se pretende inscribir la pertenencia se debe someter al régimen de propiedad horizontal. Además, porque no se puede inscribir un segundo piso el cual jurídicamente no tiene vida registral.

3. De los argumentos que sustentan la negativa a la inscripción de la sentencia, amerita referirse a la imposibilidad de registrar el segundo piso a causa de no contar con vida registral, pues desde ya se precisa que la expresión de las medidas conforme al sistema métrico decimal es viable, pues ninguna improcedencia jurídica se aprecia, en tanto dicho error es corregible en cualquier tiempo, de conformidad con el artículo 286 del CGP.

Pues bien. Es cierto que este Juzgado había sostenido, con apego a la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín¹, que los apartamentos pertenecientes a edificaciones no sometidos a propiedad horizontal no podían usucapirse. Sin embargo, la doctrina actual de la Alta Corte impone reconsiderar los lineamientos que sobre dicho aspecto se habían adoptado, como quiera que la actual tesis resulta mucho más acorde al ordenamiento jurídico en su conjunto y, especialmente, a la función social de la propiedad.

Dada la importancia de la temática, se traen a colación apartes de la sentencia SC 4649 de 2020, de 26 de noviembre de 2020, M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque.

En dicho proveído la H. Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia consideró:

*“...cuando la controversia verse sobre la prescripción adquisitiva respecto de un piso, nivel o apartamento independiente de una edificación debidamente individualizado, **esta se inscribe dentro de la hipótesis de usucapión de un***

¹ Cfr. Expediente Radicado. 110010203000201200733 00 sentencia de 18 de abril de 2012 CSJ. Sentencia N° 032 del 9 de octubre de 2014, proceso radicado 0500131030072008-0019-03 M.P. Luis Enrique Gil Marín, Sentencia del 28 de julio del 2013, radicado 05088 31 03 002 2009 00095 01 M.P. Juan Carlos Sosa Londoño. Entre otras.

predio de menor extensión inmerso en uno de mayor, sin que pueda predicarse un fenómeno de imprescriptibilidad ante la falta de sometimiento de la totalidad del inmueble al régimen de propiedad horizontal, por cuanto es del resorte de los copropietarios, en ejercicio de su autonomía privada, decidir si optan por acogerse a ese modelo de propiedad aun con posterioridad a la declaración parcial de pertenencia” (Resalto fuera de texto).

Lo anterior lo afianza en aspectos como: **i)** La individualización de la cosa o de la parte de esta sobre la que recaiga la pretensión del usucapiente, refiriéndose a la ubicación, linderos y demás circunstancias que los identifiquen; **ii)** La naturaleza prescriptible de los bienes. Existe reserva constitucional y legal frente a la definición de los bienes que no pueden ser adquiridos por prescripción. Dicha limitación no existe respecto de los bienes no sometidos a propiedad horizontal; **iii)** El régimen de propiedad horizontal “*no tiene que ser anterior a la construcción del edificio, por lo tanto, no tienen asidero los reparos que en sedes judiciales se hacen respecto a que la falta de conformación de propiedad horizontal impide acceder a la usucapión reclamada respecto de una planta o fracción de un predio debidamente determinada, como quiera que si el edificio es susceptible de regirse por ese modelo, nada obsta para que sus propietarios en ejercicio de su autonomía privada y con arreglo a las leyes y reglamentos que rigen la materia, así lo determinen en aras de procurar la individualidad jurídica de cada piso o apartamento, aun con posterioridad a la adquisición por prescripción respecto de alguno de ellos.*”; **iv)** Si bien el dueño del terreno se hace dueño de lo construido en él, por el modo de la accesión, dichos bienes no son imprescriptibles, de ahí que sean susceptibles de usucapir; **vii)** La función social de la propiedad, tanto más cuando se trata de la población en que concurren mayores necesidades.

Bajo ese contexto jurisprudencial, este Juzgado reconsiderará lo decidido en auto proferido el 8 de febrero de 2021 y, en consecuencia, ordenará oficiar al Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, para que teniendo en cuenta los lineamientos de la sentencia SC 4649 de 2020, proceda

con el registro de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-122701.

En la comunicación que se dirija a dicha autoridad, se expresarán los linderos conforme al sistema métrico decimal, y de acuerdo a los linderos y demás especificaciones del inmueble descritas en la inspección judicial realizada el 23 de enero de 2015 (fl.9 cuaderno de pruebas).

En mérito de lo expuesto, el juzgado,

Resuelve:

Reconsiderar lo decidido en auto proferido el 8 de febrero de 2021 y, en consecuencia, se ordena oficiar al Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, para que teniendo en cuenta los lineamientos de la sentencia SC 4649 de 2020, proceda con el registro de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-122701.

En la comunicación que se dirija a dicha autoridad, se expresarán los linderos conforme al sistema métrico decimal, y de acuerdo a los linderos y demás especificaciones del inmueble descritas en la inspección judicial realizada el 23 de enero de 2015 (fl.9 cuaderno de pruebas).

Notifíquese y cúmplase

Omar Vásquez Cuartas
Juez

S.M

Firmado Por:

OMAR VASQUEZ CUARTAS
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 020 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: 1fac482afb9dd279d9e2823f361b3a911d89b55dc729369f5268220787e47e5a
Documento generado en 10/03/2021 11:06:50 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>