

TEMA: PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA UNO O MÁS NIVELES DE UN EDIFICIO NO SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL- Resulta improcedente adquirir por prescripción uno o más niveles de un edificio que no haya sido sometido a propiedad horizontal, por no cumplir con el requisito de individualización. /

HECHOS: En 1992, SMCZ vendió a TJMR el supuesto “segundo piso” de un inmueble ubicado en Itagüí. La demandante afirma poseer el bien desde 1992, pagando impuestos y servicios. Alegó que el edificio estaba sometido a propiedad horizontal mediante una escritura de 1989; sin embargo, esa escritura nunca fue inscrita. Es así que se pretende que se declare que adquirió el segundo piso del inmueble por prescripción extraordinaria adquisitiva. El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí negó las pretensiones, al considerar que los dos pisos conforman un único bien no sometido a propiedad horizontal, el segundo piso no es una unidad independiente y no existe individualización jurídica que permita adquirir por prescripción. La Sala debe determinar si es factible la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble con M.I. 001-238XXX, correspondiente, según señaló la recurrente, al segundo piso de un edificio que, como se verá más adelante, no se ha sometido al régimen de propiedad horizontal, contrario a lo que afirma el recurrente.

TESIS: (...) La prescripción adquisitiva, conforme lo establecido en el artículo 2512 del Código Sustantivo Civil, es un “modo de adquirir las cosas ajenas”, debido al ejercicio prolongado e ininterrumpido de hechos posesorios en los términos del precepto 762 ibidem, por un tiempo determinado, además de otros requisitos expresamente señalados por la ley.(...) La Sala se enfocará en el segundo de esos presupuestos, esto es, en determinar si el bien reclamado es una cosa corporal debidamente determinada o individualizada, por cuanto este fue el principal motivo por el que se desestimaron las pretensiones en primera instancia, así como lo que llevó a la interposición del recurso de apelación (...)para iniciar el análisis del caso concreto es esencial señalar que le asistió razón al juzgador de primer grado cuando afirmó que el inmueble reclamado es un edificio de dos plantas que no fue sometido al régimen de propiedad horizontal. Esto se sigue de la revisión del certificado de libertad y tradición del bien, que es el documento legalmente instituido para la inscripción de ese tipo de actos formales. Tal conclusión no pierde valor por lo expuesto por la demandante, quien alegó que la individualización del predio es clara, en primer lugar, porque la formalización de la propiedad horizontal se infiere del hecho de que cada nivel del edificio está identificado con códigos y nomenclaturas distintas ante catastro; y, en segundo lugar, porque ambos niveles están registrados ante la Oficina de Instrumentos Públicos con matrículas inmobiliarias independientes(...) es en la matrícula inmobiliaria que debe quedar formalizada la constitución del régimen de propiedad horizontal, de manera que la información que obra en catastro no representa prueba idónea, por inconducente, para establecer si ese modo especial de propiedad se consolidó.(...) En las facturas del impuesto predial aportadas por la propia demandante se observa que, aunque en algunas de ellas se menciona la nomenclatura carrera 52 No. 3Xª – 35, y se asocia esta dirección a la matrícula 001-238xxx (bien objeto de reclamo), en otras se relaciona como dirección la carrera 52 No. 3xA-33/35, además de que se expiden a nombre de los herederos SCZ y CZ, con la especificación de que su derecho es del 50% del bien. Por ende, no es posible afirmar que la información de catastro muestra que el inmueble estaba formalmente sometido al régimen de propiedad horizontal. Si ello fuera cierto, el impuesto predial asociado a la nomenclatura carrera 52 No. 3Xª-35 se causaría a nombre exclusivo de la vendedora SCZ en un 100%, y no de ambos herederos en 50%, siendo que el todo caso, pero ley, ningún documento catastral, ni la fecha predial, ni la factura de impuesto, ni los planos que allí puedan estar registrados, ni las certificaciones de nomenclaturas o sus actualizaciones, pueden ser prueba del dominio de un bien raíz, pues como derecho real que es, solo surge a partir del título-escritura pública- y modo, su registro inmobiliario

de la Oficina de Instrumentos públicos donde se encuentre registrado el bien.(arts. 745 y 756 del C. Civil). Además, si bien en el certificado especial de pertenencia expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos se señala que la matrícula 001-23XXX quedó comprendida por un segundo piso y se asoció a la Ficha Predial 125959717, este último documento, si es que fuera idóneo para el efecto, que ya vimos que no lo es, tampoco muestra que la propiedad horizontal se formalizó, pues allí se habla de que el inmueble tiene solamente un piso(...)aunque no se pudo dilucidar si al momento de intentar registrar la escritura se generó alguna nota devolutiva, ni tampoco el contenido que tuvo esta, lo cierto es que el certificado de libertad y tradición muestra que la propiedad horizontal, en cualquier caso, no se inscribió. Lo segundo que alegó la recurrente para tratar de demostrar que el inmueble sí está debidamente identificado giró en torno a que, el no sometimiento del edificio al régimen de propiedad horizontal es un aspecto irrelevante para individualizar el segundo piso que ha venido ocupando, pues, en virtud del proceso de pertenencia promovido por la poseedora de la primera planta, se abrió una nueva matrícula inmobiliaria para este nivel, segregada de la matrícula a la que pertenecían ambos pisos (001-23XXX). Sin embargo, esa situación, en vez de individualizar las plantas, las sometió a una indeterminación insalvable.(...) la señora A promovió proceso de pertenencia tramitado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí, el cual culminó con sentencia del 29 de junio de 2007, que declaró la usucapión de ese primer nivel; por ello, para darle cumplimiento a la sentencia, su unidad residencial fue desagregada del folio matriz, y el segundo nivel pasó a conformar esa matrícula inmobiliaria original (001-238XXX)(...) Desde una perspectiva material, se advierte que, si partimos de los nuevos linderos y descripción del bien de la matrícula inmobiliaria 001-238XXX, no sería posible establecer con certeza sobre qué terreno se encuentra cimentado el segundo piso ocupado por la señora TJMR. De entrada, se descarta que lo está sobre el primer nivel, pues conforme a lo dispuesto en el artículo 713 del Código Civil, en estos eventos opera el fenómeno de la accesión ante la inexistencia de regulación legal del derecho de superficie. En consecuencia, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 739 ibidem, el propietario del suelo adquiere también el dominio de lo edificado sobre él, mediando el pago de su valor.(...) si se llegara a concluir que, en virtud de la situación derivada del cumplimiento de la sentencia del 2007, lo que se generó fue una especie de “propiedad horizontal de hecho”, en razón de la cual quedaron individualizadas las plantas, debe advertirse, primero que todo, que tal figura carece de respaldo normativo en el ordenamiento jurídico colombiano, y que su reconocimiento generaría más incertidumbres que soluciones, sobre todo de cara a la identificación jurídica del bien.(...) Desde una perspectiva jurídica, es por ello que esta Sala mayoritaria, ha insistido en la inviabilidad de reconocer la existencia autónoma de bienes no sometidos al régimen formal de la propiedad horizontal y, por tanto, de adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio. La única forma de que las plantas sean consideradas individuales es sometiéndolas al formalismo de la propiedad horizontal.(...) Por esos motivos, la Sala mayoritaria se aparta de la posición adoptada por la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia del 26 de noviembre de 2020, pues, independientemente del tiempo que se haya alegado de posesión sobre las plantas, y que el primer piso fuese objeto de prescripción adquisitiva, lo cierto es que, al no estar sometidas a reglamento de propiedad horizontal, no puede ser viable que se adquiriera por prescripción también la segunda planta.

MP: BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

FECHA: 11/12/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

SALVAMENTO DE VOTO: JULIÁN VALENCIA CASTAÑO



Medellín
"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, once (11) de diciembre de dos mil veinticinco (2025)
Proceso	Declarativo – Verbal
Radicado	05360310300220230035101
Demandantes	Teresa de Jesús Montoya Ramírez
Demandados	Emiliano Arango y otros
Providencia	Sentencia Nro. 061
Tema	Resulta improcedente adquirir por prescripción uno o más niveles de un edificio que no haya sido sometido a propiedad horizontal, por no cumplir con el requisito de individualización.
Decisión	Confirma
Ponente	Benjamín de J. Yepes Puerta

Procede la Sala Cuarta a emitir sentencia, para resolver el recurso de apelación interpuesto y sustentado por Teresa de Jesús Montoya Ramírez, en contra de la sentencia del 10 de septiembre de 2024, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí, dentro del presente proceso Declarativo – Verbal de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, promovido por ella en contra de Emiliano Arango, Aurelio Raza Toro, María del Carmen Cano de Castaño, Guillermo Quiroz, y los herederos determinados de Lastenia Zapata Quiroz, esto es, Sonia Calle Zuleta y Conrado Zuleta, así como sus herederos indeterminados.

1. SÍNTESIS DEL CASO.¹

1. Fundamentos fácticos.

1.1. Mediante la Escritura Publica 2.567 del 25 de septiembre de 1992, extendida en la Notaría Séptima de Medellín, la demandada Sonia María Calle Zuleta le vendió a la convocante Teresa de Jesús Montoya Ramírez, el derecho de dominio que, según aseguró en ese acto notarial, tenía sobre el inmueble identificado con la M.I. 001-238655 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, ubicado en la carrera 52 No 38a-35, del municipio de Itagüí, con los siguientes linderos:

“(...) por el frente, con la carrera 52, en 5.60 metros, por un costado en 16 metros con predio que es hoy de Pacífico Zuleta y con predio de Olga Betancur, en 21.60 metros, por detrás con solar del apartamento número 101, en 14.40 metros por el otro costado, en 16 metros con un callejón y en 21.60 metros con predio de Alfonso López, por el nadir con losa de dominio común que lo separa del primer piso, casa o apartamento 101, y por el cenit, con losa de concreto que le sirve de techo al edificio. Área construida de este apartamento 97.44 metros cuadrados, patios 10.24 metros cuadrados. (...)”

1.2. El inmueble, aseguró la vendedora, fue adquirido por adjudicación efectuada tanto a ella como a su hermano Conrado Zuleta en la sucesión de Lastenia Zapata Quiroz, aprobada por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Itagüí a través de sentencia del 26 de junio de 1980, y, según afirmó la demandante, se trata de un segundo piso perteneciente a un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la Escritura Publica 4.726 del 28 de noviembre de 1989, otorgado en la Notaría 13 de Medellín.

¹ [002Demanda20231109.pdf](#) / [014MemorialSubsanaDemanda20231122.pdf](#)

1.3. Pese a lo anterior, el registro de la compraventa efectuada en su favor fue rechazada por la Oficina de Registro debido a circunstancias que dijo ignorar, y, cuando le reclamó sobre esto a Sonia Calle Zuleta, le indicó que el inmueble en realidad se lo había vendido *“como poseedora por falsa tradición y no como propietaria”*.

1.4. Así las cosas, como debido a ello la demandante ocupa el bien desde el 25 de septiembre de 1992, paga el impuesto predial y los servicios públicos de la propiedad, y ejerce actos de señor y dueño sobre la totalidad del mismo, estima que es poseedora de buena fe desde tal fecha.

2. Síntesis de las pretensiones.

Declarar que adquirió, por prescripción extraordinaria de dominio, el inmueble anteriormente identificado, y ordenar la inscripción de la sentencia en su matrícula inmobiliaria; además, condenar en costas a quienes llegaren a ejercer oposición.

3. Contestación de la demanda.

Como la convocante afirmó que desconoce el lugar de ubicación de las personas demandadas, fueron emplazadas y representadas por curadora ad litem, quien aseguró en su contestación² que no le consta lo atinente al momento de la entrega del bien, lo sucedido tras la no inscripción de la escritura de compraventa, ni lo relacionado con la posesión. Por ello, pidió

² [021RespuestaCuradora20240520.pdf](#)

que se demuestren todos aquellos hechos en los cuales la señora Teresa de Jesús tuviera la carga de la prueba.

4. Sentencia de primera instancia³.

Desestimó las pretensiones tras establecer que el inmueble reclamado está conformado por dos pisos que no han sido sometidos al régimen de propiedad horizontal, pues la Escritura Pública 4.726 del 28 de noviembre de 1989, a través de la cual se buscó ello, no fue inscrita. De modo que el bien pretendido no está debidamente individualizado, si se tiene en cuenta que el segundo piso de la convocante es una mejora, que ambos niveles hacen parte del mismo globo de terreno, y que, por ende, no son unidades independientes desde el punto de vista jurídico.

5. Impugnación.

5.1. En los reparos presentados frente a la sentencia, la demandante sostuvo que el predio sí está plenamente identificado; además, que si no se hubiese inscrito el régimen de propiedad horizontal al que se sometieron las dos unidades residenciales, no estuvieran identificados con nomenclaturas diferentes; por último, que no se construyó sobre algún bien ajeno, pues el segundo piso ya estaba construido cuando ingresó a él.

5.2. De otro lado, al sustentar sus reparos en segunda instancia aseguró que el *a quo* erró en sus apreciaciones,

³ [034GrabaciónSentencia20240910.mp4](#), minuto 18:00

especialmente en lo atinente a la valoración probatoria, habida cuenta de que el inmueble es una cosa corporal determinada, que está en el comercio y tiene existencia tanto material como jurídica.

Así se sigue, aseguró, de la anotación 18 de su certificado de tradición y libertad, pues según lo consignado allí, la compradora del primer nivel promovió idéntica demanda, y, en virtud de ello, se declaró la pertenencia de la unidad residencial del primer piso, y se le asignó un nuevo número de matrícula inmobiliaria derivado de la del bien reclamado; es decir, la del primero quedó individualizada con la M.I. 001-968905, y la del segundo con la M.I. 001-238655 (matricula original). Además de que, insistió, tienen registros prediales y nomenclaturas distintas; al primer piso se le asignó la dirección carrera 52 No. 38^a-33, mientras que, al segundo, carrera 52 No. 38^a-35.

Por último, indicó que, si bien la Corte Suprema de Justicia en la sentencia SC4649-2020 señaló que los pisos no sometidos al régimen de propiedad horizontal sí son susceptibles de usucapión, y esta postura fue acogida por la Sala Primera de Decisión Civil de este Tribunal⁴, ni siquiera es necesario aplicarla en el caso concreto, ya que, reiteró, en los documentos públicos anexados se halla acreditado que el segundo piso está debidamente individualizado.

⁴ Mediante sentencia del veintisiete (27) de julio de dos mil veintitrés (2023), Magistrado Ponente: Sergio Raúl Cardoso González, Radicado 05001 31 03 016 2016 00781 01

2. PROBLEMA JURÍDICO.

Esta Sala debe determinar si es factible la prescripción adquisitiva del dominio del inmueble con M.I. 001-238655, correspondiente, según señaló la recurrente, al segundo piso de un edificio que, como se verá más adelante, no se ha sometido al régimen de propiedad horizontal, contrario a lo que afirma el recurrente.

3. PLANTEAMIENTOS SUSTENTATORIOS DE LA DECISIÓN

3.1. Realizado el control de legalidad establecido en el artículo 132 del Código General del Proceso, no se advierte vicio ni irregularidad alguna que configuren nulidad. Igualmente, se consideran reunidos los presupuestos procesales requeridos para proferir una decisión de fondo, máxime que no ha habido discusión frente a este punto.

3.2. La prescripción adquisitiva, conforme lo establecido en el artículo 2512 del Código Sustantivo Civil, es un “*modo de adquirir las cosas ajenas*”, debido al ejercicio prolongado e ininterrumpido de hechos posesorios en los términos del precepto 762 ibidem, por un tiempo determinado, además de otros requisitos expresamente señalados por la ley.

En razón de ello, la doctrina y la jurisprudencia, han señalado que, para adquirir por dicho modo, deben cumplirse dos requisitos esenciales:

- i. **Que se ejerza posesión sobre la cosa**, esto es, que confluayan: el corpus, que es la aprehensión física o material de una cosa mueble o inmueble determinada y, el *animus domini*, que alude al ánimo de comportarse como señor y dueño de aquello que se está detentando materialmente. Y que se ejerza de manera pública, ininterrumpida y pacífica, sin reconocer dominio ajeno.
- ii. **Que el bien objeto de posesión, se trate de una cosa corporal, determinada que esté en el comercio y por supuesto, exista material y jurídicamente.** Esto es, que ni los bienes de uso público, baldíos o fiscales, ni los derechos personalísimos pueden adquirirse por prescripción.
- iii. **Que su cumpla con el tiempo legal exigido**, atendiendo a si se acude a la prescripción ordinaria y extraordinaria. La primera, conforme al artículo 2528 del Código Civil, ocurre cuando se ejerce la posesión regular por un tiempo de 3 y 5 años para bienes muebles e inmuebles, respectivamente, que en concordancia con el canon 764 ejúsdem,

3.3. La Sala se enfocará en el segundo de esos presupuestos, esto es, en determinar si el bien reclamado es una cosa corporal debidamente determinada o individualizada, por cuanto este fue el principal motivo por el que se desestimaron las pretensiones en primera instancia, así como lo que llevó a la interposición del recurso de apelación, pues la señora Teresa de Jesús, recuérdese, afirma que el inmueble cuya declaración de pertenencia se reclama sí puede ser adquirido por prescripción adquisitiva de dominio, en tanto corresponde al segundo piso de un edificio que

está debidamente individualizado, si se tiene en cuenta que es independiente de la primera planta, no sólo porque el edificio, asegura, está sometido al régimen de propiedad horizontal, sino también porque el primer nivel tiene una matrícula inmobiliaria diferente, así como información catastral independiente, al punto de que tiene una nomenclatura distinta a la del segundo piso.

3.4. Así pues, para iniciar el análisis del **caso concreto** es esencial señalar que le asistió razón al juzgador de primer grado cuando afirmó que el inmueble reclamado es un edificio de dos plantas que no fue sometido al régimen de propiedad horizontal. Esto se sigue de la revisión del certificado de libertad y tradición del bien, que es el documento legalmente instituido para la inscripción de ese tipo de actos formales⁵.

Tal conclusión no pierde valor por lo expuesto por la demandante, quien alegó que la individualización del predio es clara, en primer lugar, porque la formalización de la propiedad horizontal se infiere del hecho de que cada nivel del edificio está identificado con códigos y nomenclaturas distintas ante catastro; y, en segundo lugar, porque ambos niveles están registrados ante la Oficina de Instrumentos Públicos con matrículas inmobiliarias independientes.

Frente a lo primero, debe reiterarse lo explicado en líneas anteriores, enfocado en que es en la matrícula inmobiliaria que debe quedar formalizada la constitución del régimen de propiedad horizontal, de manera que la información que obra en

⁵ (Art. 8º de la Ley 1579 de 2012)

catastro no representa prueba idónea, por inconducente, para establecer si ese modo especial de propiedad se consolidó.

Es más, si en gracia de discusión se admitiera un análisis probatorio bajo esa perspectiva de la recurrente, es decir, si se accediera a analizar la información catastral para determinar si de allí se deduce la constitución del régimen de propiedad horizontal, lo cierto es que tal ejercicio muestra nuevamente que no le asiste razón a la señora Teresa de Jesús.

En las facturas del impuesto predial aportadas por la propia demandante⁶ se observa que, aunque en algunas de ellas se menciona la nomenclatura carrera 52 No. 38^a – 35, y se asocia esta dirección a la matrícula 001-238655 (bien objeto de reclamo), en otras se relaciona como dirección la carrera 52 No. 38A-33/35, además de que se expiden a nombre de los herederos Sonia Calle Zuleta y Conrado Zuleta, con la especificación de que su derecho es del 50% del bien.

Por ende, no es posible afirmar que la información de catastro muestra que el inmueble estaba formalmente sometido al régimen de propiedad horizontal. Si ello fuera cierto, el impuesto predial asociado a la nomenclatura carrera 52 No. 38^a-35 se causaría a nombre exclusivo de la vendedora Sonia Calle en un 100%, y no de ambos herederos en 50%, siendo que el todo caso, pero ley, ningún documento catastral, ni la fecha predial, ni la factura de impuesto, ni los planos que allí puedan estar registrados, ni las certificaciones de nomenclaturas o sus

⁶ [009AnexoFacturalImpuestosCancelados.pdf](#) y [010AnexoFacturalImpuestosCancelados2.pdf](#)

actualizaciones, pueden ser prueba del dominio de un bien raíz, pues como derecho real que es, solo surge a partir del título-escritura pública- y modo, su registro inmobiliario de la Oficina de Instrumentos públicos donde se encuentre registrado el bien.(arts. 745 y 756 del C. Civil)

Además, si bien en el certificado especial de pertenencia expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos se señala que la matrícula 001-238655 quedó comprendida por un segundo piso y se asoció a la Ficha Predial 12595971⁷, este último documento, si es que fuera idóneo para el efecto, que ya vimos que no lo es, tampoco muestra que la propiedad horizontal se formalizó, pues allí se habla de que el inmueble tiene solamente un piso, y relaciona los derechos reconocidos por la administración municipal a Sonia María y Conrado sobre el predio, en un 50% para cada una, con un área distinta a la vendida a la demandante a través de la Escritura Pública 2.567, que tampoco se inscribió.

Entonces, se reitera, aunque ni esa ficha predial ni algún otro documento distinto al certificado de libertad y tradición del inmueble es idóneo para acreditar la constitución de la propiedad horizontal ni, mucho menos, para establecer quien figura como dueño del predio, lo cierto es que, ni siquiera haciendo el ejercicio de análisis que propone la demandante se logra llegar a la conclusión que esbozó.

Lo que parecen sugerir esos documentos es que la ficha catastral todavía está asociada al globo de terreno original, y que los

⁷ [008AnexoCertificadoCatastral.pdf](#)

herederos continúan figurando como comuneros respecto a la totalidad del predio, y no como propietarios individuales de unidades privadas, que era lo que se proyectaba en la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal, que nunca se inscribió por razones de las que no pudo dar cuenta la señora Teresa de Jesús, pues, tanto en la demanda como en su interrogatorio aseguró que lo relacionado con el sometimiento a propiedad horizontal del inmueble ya se había “organizado”⁸, en contravía, como quedo visto ya, a lo que realmente se sigue de las anotaciones de la matricula inmobiliaria.

En otras palabras, aunque no se pudo dilucidar si al momento de intentar registrar la escritura se generó alguna nota devolutiva, ni tampoco el contenido que tuvo esta, lo cierto es que el certificado de libertad y tradición muestra que la propiedad horizontal, en cualquier caso, no se inscribió.

Lo segundo que alegó la recurrente para tratar de demostrar que el inmueble sí está debidamente identificado giró en torno a que, el no sometimiento del edificio al régimen de propiedad horizontal es un aspecto irrelevante para individualizar el segundo piso que ha venido ocupando, pues, en virtud del proceso de pertenencia promovido por la poseedora de la primera planta, se abrió una nueva matricula inmobiliaria para este nivel, segregada de la matricula a la que pertenecían ambos pisos (001-238655). Sin embargo, esa situación, en vez de individualizar las plantas, las sometió a una indeterminación insalvable.

⁸ [029GrabaciónAudiencialIncial20240729.mp4](#), minuto 11:17:00.

Según se desprende de las anotaciones contenidas en el certificado de libertad y tradición del inmueble pretendido, la matrícula se abrió originalmente con base en la existencia de un lote de terreno que fue sobre el que, con posterioridad, se edificaron de manera informal dos niveles; el primero adquirido por Astrid Elena Muñoz, y el segundo por la señora Teresa de Jesús. Además, que la señora Astrid promovió proceso de pertenencia tramitado ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Itagüí, el cual culminó con sentencia del 29 de junio de 2007, que declaró la usucapión de ese primer nivel; por ello, para darle cumplimiento a la sentencia, su unidad residencial fue desagregada del folio matriz, y el segundo nivel pasó a conformar esa matrícula inmobiliaria original (001-238655), con los siguientes linderos⁹:

Inmueble ubicado en la Carrera 52 No 38A 35 del Municipio de Itagüí Antioquia, que corresponde al predio con cedula catastral 360-1-001-035-0007-00022- 0001-00002 de catastro municipal y ficha predial No 12595971, con cabida superficial total según certificado de catastro que se anexó de noventa y ocho metros cuadrados con cuarenta y ocho cms (98.48 mts2) aproximadamente, comprendido por los siguientes linderos generales: Por el frente, con la carrera 52; por un costado con predio de Pacifico Zuleta o quien hoy lo represente y con predio de Olga Betancur o quien hoy lo represente, por detrás con solar del apartamento con dirección Carrera 52 No 38A 33 (primer piso) por el otro costado con un callejón y predio de Alfonso López, por el nadir con la losa de dominio común que lo separa del primer piso, con el cenit con losa de concreto.

En otras palabras, en la sentencia del 2007 se permitió la usucapión sobre el primer nivel, pese a no estar sometido el edificio al régimen de propiedad horizontal, y para cumplir lo allí dispuesto se desagregó de la matrícula original la primera planta. Por ello es que la recurrente sostiene que el bien sí quedó debidamente identificado; sin embargo, ello no resulta material ni jurídicamente cierto.

⁹ [007AnexoCertificadoEspecialPertenencia.pdf](#)

Desde una perspectiva material, se advierte que, si partimos de los nuevos linderos y descripción del bien de la matrícula inmobiliaria 001-238655, no sería posible establecer con certeza sobre qué terreno se encuentra cimentado el segundo piso ocupado por la señora Teresa de Jesús. De entrada, se descarta que lo está sobre el primer nivel, pues conforme a lo dispuesto en el artículo 713 del Código Civil, en estos eventos opera el fenómeno de la accesión ante la inexistencia de regulación legal del derecho de superficie. En consecuencia, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 739 ibidem, el propietario del suelo adquiere también el dominio de lo edificado sobre él, mediando el pago de su valor.

Ahora bien, si se llegara a concluir que, en virtud de la situación derivada del cumplimiento de la sentencia del 2007, lo que se generó fue una especie de “propiedad horizontal de hecho”, en razón de la cual quedaron individualizadas las plantas, debe advertirse, primero que todo, que tal figura carece de respaldo normativo en el ordenamiento jurídico colombiano, y que su reconocimiento generaría más incertidumbres que soluciones, sobre todo de cara a la identificación jurídica del bien.

Ello, porque semejante hipótesis plantea interrogantes insuperables, tales como: si estamos ante un “régimen de propiedad horizontal” de hecho, entonces ¿cómo saber en qué proporción participa cada piso del lote de terreno principal sobre el cual se edificó?, ¿cuáles son las zonas comunes y las privadas?, ¿cómo se identificarían los elementos estructurales compartidos, o las escaleras de acceso al segundo nivel? Incluso, conforme al

artículo 52 de la Ley 1579 de 2012, ¿cuál matrícula inmobiliaria correspondería al edificio en su conjunto: la del primer piso o la del segundo?

Estas determinaciones constituyen el núcleo esencial del régimen de propiedad horizontal, de modo que, si no son claras, no podría pensarse en esa forma especial de dominio, mucho menos que el segundo piso está debidamente identificado. En este último sentido, cabe preguntarse cuál es el bien realmente asociado a la matrícula inmobiliaria que quedó después de desagregar el primer nivel: ¿Un conjunto de mejoras erigidas sobre una estructura ajena, sin áreas compartidas ni acceso propio, sin tuberías, bases o elementos fundacionales comunes? Ello no lo precisa la matrícula inmobiliaria, ni el certificado especial expedido por Instrumentos Públicos.

Desde una perspectiva jurídica, es por ello que esta Sala mayoritaria, ha insistido en la inviabilidad de reconocer la existencia autónoma de bienes no sometidos al régimen formal de la propiedad horizontal y, por tanto, de adquirirlo por prescripción adquisitiva de dominio. La única forma de que las plantas sean consideradas individuales es sometiéndolas al formalismo de la propiedad horizontal.

Al respecto, se había pronunciado la Corte Suprema de Justicia¹⁰, cuando señaló que:

“...si bien el inmueble es independiente físicamente de los dos primeros pisos, no lo es jurídicamente porque tiene un solo folio de matrícula inmobiliaria, según consta en el proceso. El apartamento del tercer piso

¹⁰ Sentencia del 11 de noviembre de 2005. Expediente 01396

del inmueble de propiedad de la parte demandada no es una cosa corporal independiente, no puede enajenarse y por ende tampoco es susceptible de apropiación por prescripción adquisitiva de dominio, porque ésta tiene que recaer sobre cosas corporales determinadas que estén en el comercio y, por supuesto, que existan material y jurídicamente, y entonces no están dados todos los presupuestos para adquirir el dominio por ese modo invocado por la actora y por tanto confirma el fallo de instancia.”

Posición que en época más recientemente ha sido igualmente acogida por salas de este mismo Tribunal¹¹, en los siguientes términos:

“5. Así las cosas, cuando se accede a la declaración de pertenencia de parte de un bien inmueble no sometido a propiedad horizontal, más concretamente del segundo piso, lo que se olvida es que el mismo carece de individualidad jurídica, la que sólo existe cuando se esté en presencia de una matrícula inmobiliaria independiente de conformidad con lo dispuesto en las normas del estatuto de registro de instrumentos públicos vigentes para el momento en que se presentó la demanda: (...)

“6. Por manera que no se trataba de demostrar si los actores ejecutaban actos de dominio sobre la segunda y tercer planta de la edificación, sino de que se demostrara por el recurrente si el bien era en verdad susceptible de adquirir por prescripción, y como se analizó a pesar de que exista físicamente, jurídicamente es inexistente, sin que acepte la mayoría de la Sala, la tesis de una pretendida propiedad horizontal de hecho, puesto que lo que esa postura desconoce es que de acceder a este tipo de pretensiones se terminaría ordenando al registrador la apertura de matrículas inmobiliarias anexas al inmueble sobre el que se levanta el edificio, es decir, la matrícula primigenia quedaría solo para el primer piso, y se abrieran sobre ella tantas como pisos se levantarán sobre el inmueble. 7. En fin, quienes pregonan aquella postura, lo que en verdad hacen es desconocer que la propiedad horizontal en Colombia es solemne de tal manera que sin la escritura pública que constituya dicho régimen, en los términos del artículo 1501, es de la esencia de dicha forma de propiedad inmobiliaria la escritura pública, de tal manera que, si ella no produce efecto alguno, ni siquiera de hecho.”

Significa lo anterior que, mientras que no se someta una construcción de varias plantas al régimen de propiedad horizontal, cada una de ellas, al no tener una matrícula

¹¹ Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil. Sentencia del 18 de junio de 2020. M.P. JUAN CARLOS SOSA LONDOÑO. Rdo. 05001 31 03 001 2006 00010 01

independiente, entran a formar parte integrante de la edificación, es decir, se consideran como una proyección vertical de ese inmueble, debiendo descartarse entonces, la existencia de otro derecho real distinto y, por ende, no sería posible su enajenación, ni mucho menos su apropiación a través de la usucapión, porque como se itera, los bienes que se pretendan adquirir por este modo, deben ser cosas corporales determinadas que estén en el comercio y, por supuesto, que existan material y **jurídicamente**.

Por esos motivos, la Sala mayoritaria se aparta de la posición adoptada por la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia del 26 de noviembre de 2020, pues, independientemente del tiempo que se haya alegado de posesión sobre las plantas, y que el primer piso fuese objeto de prescripción adquisitiva, lo cierto es que, al no estar sometidas a reglamento de propiedad horizontal, no puede ser viable que se adquiriera por prescripción también la segunda planta.

Se pondera decididamente el esfuerzo de la Corte por querer dar respuestas concretas a un problema social álgido del que no se ha ocupado con dedicación nuestro legislador, pues para nadie es desconocido cómo en nuestras ciudades y, en especial, en las grandes urbes, cada vez son más agudos los problemas de asentamientos informales, bien de población desplazada expulsada por un conflicto inacabado, incluso el mismo desplazamiento intraurbano, ora por superpoblación, por personas migrantes de países vecinos, o simplemente de personas del campo y pueblos lejanos que esperan encontrar mejores oportunidades; lo que hace que la demanda de vivienda crezca y crezca exponencialmente pero como, justo, se trata de

población generalmente vulnerable o de escasos recursos, a ciencia y paciencia de las administraciones locales, van ellos mismos, de manera irregular construyendo la forma de asegurarse un techo.

Claro, seguramente ya muchos no lo hacen en ese escenario caótico, sino un poco más estabilizados, por lo que buscan obtener algún rédito económico de esas construcciones y, entonces, asegurado su propio techo, siguen construyendo igual para su parentela, y hasta para “negociar” con terceros, quienes, apurados, y en medio de afugias y escasez, terminan “comprando” de manera informal, con documentos privados y muchas veces hasta de palabra, todo con la idea de guarecerse.

Por ello, lo que empieza como una invasión, o un asentamiento irregular, se va convirtiendo en poblados o barrios enteros con edificaciones de dos, tres cuatro y hasta más pisos, dotados incluso de servicios públicos, pues hoy en día nadie duda que ese es un derecho fundamental, al margen de las construcciones donde los demanden. Es más, muchos de ellos con cédulas y fichas catastrales; pero al final casi nadie con título de verdadera propiedad, a pesar de que por años el bien haya pasado de una persona a otra bajo la convicción de que su antecesor se la transfirió como dueño, cuando jurídicamente no lo era, por lo menos no en forma de un inmueble debida y jurídicamente individualizado.

Así pues, lo cierto es que esa bien ponderada aspiración de la Corte Suprema de Justicia, muy pronto se trunca no solo por lo señalado antes en el sentido de que, según el ordenamiento

patrio, la constitución de un reglamento de propiedad es un acto solemne, y no una circunstancia de facto, pues los efectos jurídicos que de ello se deriva, no solo se proyectan entre las partes, sino, y en especial, frente a terceros.

Además, ni siquiera en la sentencia que decida reconocer una prescripción en esas condiciones, podría ordenarse a las partes involucradas en el litigio que lo constituyeran, pues que además de la genuina voluntad de los interesados que es la que gobierna estos asuntos, o la impuesta como se anuncia; en todo caso, sí o sí, se deben satisfacer las condiciones que legalmente se han fijado para el efecto como son, además de la escritura pública que contenga el reglamento, *“la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común”*, siendo precisamente, por lo informal e irregular de estas construcciones, de lo que se adolece.

El sometimiento de las edificaciones al régimen de propiedad horizontal responde a la necesidad de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y la función social de la propiedad en los inmuebles contruidos bajo esa modalidad. Por ello, no puede entenderse como una decisión discrecional o de mera voluntad posterior de los propietarios, pues si así fuera, se multiplicarían los conflictos derivados de la falta de formalización del dominio privado y compartido, de las obligaciones comunes y de la definición de los espacios y áreas de uso colectivo.

No se trata, entonces, de privilegiar la posesión como hecho susceptible de protección legal a toda costa, sino de armonizar su reconocimiento con la realidad jurídica y material de los bienes, conforme a los regímenes de propiedad previstos en el ordenamiento jurídico colombiano.

La prescriptibilidad de bienes de esta naturaleza debe analizarse a la luz de las figuras sustanciales vigentes, como la propiedad común y la propiedad horizontal, y no mediante la creación de figuras jurídicas inexistentes que desvirtúan los principios de certeza, seguridad y unidad del dominio.

Así las cosas, retomando el *caso concreto*, es preciso entender que la decisión proferida por el Juzgado de Itagüí el 29 de junio de 2007, mediante la cual se declaró la pertenencia del primer piso, se sustentó en las circunstancias propias de ese proceso, y que, para lo que interesa en esta causa, los efectos de aquella no logran afectar las conclusiones derivadas del análisis puntual y actual que se sigue de la situación jurídica del edificio, de tal manera que pueda modificar la realidad física y legal del inmueble, para inferirse que las plantas del edificio quedaron sometidas al régimen de propiedad horizontal o individualizadas.

En esa medida, lo sucedido en ese pretérito trámite no lleva a cambiar las conclusiones que tanto en esta oportunidad como en otras ocasiones ha destacado la Sala, para explicar por qué no pueden adquirirse por prescripción unidades residenciales si no están sometidas al régimen de propiedad horizontal.

Y es que, reitérese, ello no garantiza el derecho de acceso a la administración de justicia de las partes involucradas. Al contrario, lejos de representar una tutela judicial efectiva, desconocería el verdadero alcance del derecho al debido proceso, pues no se trata simplemente de permitir el acceso a la justicia, sino de asegurar que los derechos reconocidos sean reales, ejecutables y materialmente posibles de cumplir, lo que no sucede en este caso por lo explicado en líneas precedentes.

Corolario con lo expuesto, infundado resulta el cargo planteado frente a la sentencia de instancia, y por tanto se confirmará en su integridad.

Sin costas en esta instancia, dado que el extremo pasivo se encuentra representado por Curador Ad-litem.

3.5. Conclusión.

Consecuente con lo expuesto, deviene ineludible confirmar la decisión de primera instancia, ello sin perjuicio de los honorarios que le pueda fijar el a quo en razón de su mayor gestión por la doble instancia.

IV. DECISIÓN.

En mérito de lo expuesto, **la Sala Cuarta de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad Constitucional y legal,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR íntegramente la sentencia proferida en audiencia del 10 de septiembre de 2024, por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí.

SEGUNDO: NOTIFÍQUESE esta providencia a los sujetos procesales y **DEVUÉLVASE** el expediente al Juzgado de origen.

Proyecto discutido y aprobado en sala de la fecha

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Los Magistrados (Firmados electrónicamente)

BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

Con Salvamento de voto
JULIÁN VALENCIA CASTAÑO

PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA

Firmado Por:

Benjamin De Jesus Yepes Puerta
Magistrado
Sala Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia
Firma Con Salvamento De Voto

Piedad Cecilia Velez Gaviria
Magistrada
Sala 002 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **7f1214b4f6ca4fe4070c3ba55ec9eb7384e5e07b66e5eefe6b5dada74e2c89b1**

Documento generado en 11/12/2025 03:59:43 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Proceso	Declarativo – Verbal
Radicado	05360310300220230035101
Demandantes	Teresa de Jesús Montoya Ramírez
Demandados	Emiliano Arango y otros
Providencia	Sentencia Nro.
Decisión	Confirma
Ponente	Benjamín de J. Yepes Puerta

I. SALVAMENTO DE VOTO

Con el profundo respeto que siempre he profesado por la tesis de los demás Magistrados que integran la Sala de Decisión, me permito plasmar las razones de mi disenso con la decisión tomada por la mayoría en la presente causa.

La razón medular que condujo a la Sala mayoritaria negar la pretensión de pertenencia, concierne a la falta de identidad jurídica del inmueble ubicado la ubicado en la carrera 52 No 38a-35, del municipio de Itagüí e identificado con la M.I. 001-238655 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, debido a que no se encuentra sometido al sistema de propiedad horizontal, lo que, en mi sentir, es dilapidar como se ha venido haciendo hace varios lustros, una nueva oportunidad para adaptar la institución de la usucapión a la realidad urbanística de nuestra sociedad en el marco de la retroactividad de la adquisición del derecho de propiedad en virtud de la prolongación del tiempo de posesión.

En realidad, los pilares fundamentales para denegar en estos casos la pertenencia reclamada, concierne a la ausencia de tres elementos específicos como lo son la identidad **física, jurídica y registral**, pero el asunto, hoy por hoy, estimo que es superable por las razones que a continuación se ofrecen:

De forma antelada, lo primero que se debe averiguar es por la **identidad física o material** del predio, lo que es apenas lógico, pues la debida

acreditación de este punto permite conocer hasta donde se han expandido los actos posesorios sobre el área física y jurídica del mismo, sendero por el cual observo la estructuración de una propiedad horizontal de hecho, ya que, desde una óptica social y jurídica, vengo sosteniendo de antes, que sí es posible la usucapión relacionada con la Propiedad Horizontal de Hecho, en el sentido de prohijar por la viabilidad del reconocimiento de la adquisición por pertenencia sobre bienes inmuebles que no se encuentran sometidos a reglamento de propiedad horizontal, pero que, no obstante, los hechos han revelado la consolidación del derecho de dominio en cabeza del poseedor, al haber cumplido de forma cabal con los postulados ineludibles para adquirir por este modo originario.

Resulta de capital importancia traer a colación la norma sustancial contentiva de la institución jurídica que da lugar al proceso, por tanto, deviene necesario recordar que, tal y como lo establece el artículo 762 del Código Civil, la posesión es: *“...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”*

Luego, si como se tiene por suficientemente averiguado, la posesión comporta la naturaleza de ser un hecho jurídico, respecto de una cosa, debe entenderse, en mi sentir, que la determinación de la cosa sobre la que se han ejecutado los actos de señorío, se encuentra demarcada por una individualidad material, pues la individualidad jurídica, no es cosa distinta a un reconocimiento posterior a la existencia que se suscitó de manera antecedente, es decir, que la relevancia jurídica se ve delimitada por la posibilidad de identificar, con suficiencia, la cosa sobre la que se aduce haber ejecutado actos reservados al *dominus* y, por ahí mismo, que sobre dicha cosa sea viable predicar la exteriorización pública de dichos actos, durante el tiempo legalmente establecido, argumento sólido que me permite razonar, que *per se* el hecho de no encontrarse el inmueble pretendido en pertenencia sometido al régimen de propiedad horizontal, solo comporta una talanquera de naturaleza aparente, enteramente sorteable, pues, debe recordarse que, dicho *status*, no es el determinante en pertenencia, conclusión a la que

necesariamente debe arribarse, por cuanto no han sido pocos los pronunciamientos judiciales en los que, inclusive, se ha compelido al Registrador de Instrumentos Públicos a efecto de aperturar un folio de matrícula inmobiliaria, que se avistaba inexistente al momento de declarar la pertenencia, para aquéllos inmuebles que aún no hacían parte del registro inmobiliario.

Sin duda, el presupuesto de la identidad material permite flexibilizarse para que reluzca esa individualización echada de menos, a partir de los actos posesorios ejercidos sobre el inmueble, de manera que se pueda sustraer o inferir que en verdad se trata del predio objeto del litigio y, de ese modo, emprender una labor judicial que permita no solo dar por colmado aquel presupuesto sino que avance hacia la gestación de una propiedad horizontal creada por la conducta exteriorizada de las partes, de modo que no se convierta en un obstáculo para quien ha cumplido los presupuestos exigidos por la ley para ser declarado dueño de un inmueble por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio.

Estimo que no hay razones jurídicas atendibles, para apartarse de la determinación que tomó la Corte Suprema de Justicia¹, frente a la hipótesis en que el inmueble **no se halle sometido al sistema de propiedad horizontal**, pues según el alto Corporado, ante este evento, la controversia debía entenderse incardinada

“...dentro de la hipótesis de usucapión de un predio de menor extensión inmerso en uno mayor, sin que pueda predicarse un fenómeno de imprescriptibilidad ante la falta de sometimiento de la totalidad del inmueble a 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, aún con posterioridad a la declaración parcial de pertenencia...”

Y más adelante, sentenció:

¹ CSJ. SC4649-2020.

“...Cumplidos los requisitos generales y especiales que viabilizan el éxito de la pretensión adquisitiva **promovida respecto de una planta de un inmueble perfectamente independiente y determinada, la circunstancia de que la edificación no haya sido sometida al régimen de propiedad horizontal no se torna en un obstáculo insalvable para acceder a las súplicas**, pues como ya se examinó, la determinación de regirse por ese modelo emerge del libre albedrío de los copropietarios en la oportunidad que lo estimen pertinente si el edificio ya se encuentra construido...”

Así se trate de una sentencia insular, dicha decisión constituye un precedente en este caso y se hacía posible aplicar las mismas consecuencias jurídicas de aquella determinación para hacer realidad el principio de igualdad que obliga a aplicar la misma regla a quienes estén en la misma situación de hecho. Recuérdese que la Corte Constitucional ha definido como precedente judicial “**la sentencia** o el conjunto de ellas, anteriores a un caso determinado que por su pertinencia y semejanza en los problemas jurídicos resueltos, debe necesariamente considerarse por las autoridades judiciales al momento de emitir un fallo”² Era entonces bajo este contexto que debió brindarse al asunto un salida acorde a la justicia y la Ley, para entender que la sentencia que declarara el éxito de las pretensiones, debería inscribirse en el mismo folio inmobiliario **001-238655** como una prescripción parcial y con **relación al inmueble total**, sin necesidad de abrir nuevos folios de matrícula, esta es la forma de entender colmado el presupuesto de la identidad jurídica.

En este punto, estima la Sala Mayoritaria que “...esa bien ponderada aspiración, muy pronto se trunca no solo por lo señalado antes en el sentido de que según el ordenamiento patrio, la constitución de un reglamento de propiedad es un acto solemne, y no una circunstancia de facto, pues los efectos jurídicos que de ello se deriva, no solo produce efectos entre las partes, si no, y en especial, frente a terceros...” y agrega que, por tratarse de una construcción irregular carece del planos y claridad frente a las **unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común...**”

² SU038-23

Para salir al paso de tan cerrado silogismo, debe indicarse que con el lote de terreno y cada uno de los pisos de la edificación que lo compone íntegramente, ya los hechos constitutivos de posesión delimitaron los confines de la heredad, las áreas privadas y comunes del que pretenden servirse los edificantes, del mismo modo que han venido sirviéndose de él, lo han habitado y han ejercido la posesión y, lo que simple y llanamente traduce que crearon una propiedad horizontal que solo está a la espera de una declaración judicial que la dote de contenido y le permita al proclamado copropietario ejercer los atributos del dominio frente a todos, lo que imponía que se hubiere resuelto de fondo el asunto y no dejarlo como una especie de sentencia inhibitoria, que es en lo que finalmente se constituye una decisión como estas, que por lo mismo, no parece hacer tránsito a cosa juzgada.

Tampoco se pretende imponer judicialmente esa forma de relacionarse con la propiedad indivisa de que se es titular, pues al encajar en la definición de contrato la formalidad del reglamento como solemnidad para el nacimiento y constitución de la propiedad horizontal, debe primar el hecho que el contratante *“consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicios”*, sin embargo, no llama a duda que de la conducta o comportamiento del edificante y el *dominus soli*, se pueden sustraer los elementos naturales de un contrato para entenderla como un asentimiento tácito comportamental a su configuración.

No son infrecuentes aquellos eventos en que el juez está autorizado para determinar el contenido total o parcial de un negocio jurídico en particular con o sin petición de parte, aunque desde luego, como desenlace de una actuación judicial, v. gr. reducción de intereses art. 2231 CC y de cláusula penal; regulación de canon de arrendamiento art. 519 Código De Comercio, reducción del precio en la llamada *actio quanti minoris*, bajo ese principio, bien puede el juez entrometerse a recabar sobre de la conducta de las partes, para detallar los perfiles del contrato surgido a fin de declarar su mera existencia y proceder a subsumir estos hechos en la norma positiva a través de la sentencia judicial, a fin de modificar la situación de facto en la que se hallan respecto de la edificación, poniendo en ese orden las cosas, nada obsta tampoco para que el juez incorpore como reglamento que regirá el tipo

de copropiedad surgida, el articulado de la misma ley 675 de 2001, por lo menos en sus aspectos esenciales.

Prohijar por la tesis contraria -misma que desafortunadamente es la más extendida-, termina por desnaturalizar la función misma del derecho, tornándolo en un desconocimiento de la realidad y de las sociedades emergentes -como la nuestra-, en donde la respuesta que se le da a quien toca las puertas de la jurisdicción, es que, sencillamente, los actos que desplegó con suficiencia sobre la unidad inmobiliaria pretendida, ningún efecto surtieron, porque el legislador, que para el caso de nuestro Código Civil data de 1887, omitió reglamentar expresamente tal aspecto, situación apenas entendible, pues, si nos ubicamos históricamente, es apenas razonable que en aquél contexto histórico aún no se pensara en el mundo entero en la propiedad así concebida, pues se trataba de una época sumamente dispar a la que actualmente vivimos, aunque ahora se reguló legalmente dicha manera de propiedad en la ley 675 del 2001, misma que no prohíbe o sanciona con objeto ilícito ese tipo de propiedad conformada solamente por los hechos, que es lo que aquí nos interesa, sin que se nos pueda olvidar a los jueces para hacer oídos sordos, que la sociedad va por delante de las regulaciones que hace el legislador, siendo papel importante del juez producir su sentencia a modo de ley para el caso concreto y evitar que la sociedad se vea inmersa en asuntos irresolubles que llevan a los ciudadanos a tomarse la ley por su propia mano, lo que explica por qué el juez no puede –como en este caso- excusarse frente al hecho de que como el legislador no ha regulado tal hecho social, entonces, está autorizado a denegar justicia.

Luego, dicho compendio sustantivo, no obstante su suficiencia jurídica para regular la propiedad horizontal conformada de manera voluntaria y llevada a la realidad mediante escritura pública, no puede surgir como una talanquera que impida al juez admitir y reconocer mediante sentencia la USUCAPIÓN a través de la modalidad que se viene comentando, lo que obliga examinar el caso a trasluz de una realidad social que en otrora no pensó regular el legislador, vacío legislativo que ni de lejos puede ser óbice para que los jueces, quienes somos los llamados a actualizar de manera indirecta la normatividad -por vía interpretativa-, encontremos la solución a dicho pleito

jurídico originado por el avance y el desarrollo social y económico, resultado que no se consigue partiendo de una limitada función judicial, con matices de derecho público, en donde la existencia de ley anterior es requisito invariable para el pronunciamiento judicial, sino y, más bien, desde el ámbito privado, en donde impera el sistema contrario, es decir, que son las normas las llamadas, no a instituir posibilidades, sino a demarcar las limitaciones de los particulares, dentro de las cuales no se avista una exclusión de ejercer actos sobre bienes inmuebles en esas particulares condiciones -no afectados a propiedad horizontal-.

Así dejo planteado mi disenso con la sentencia emitida por la mayoría y por eso estimo que debió enfrentarse el asunto de fondo para que quedara resuelto en forma definitiva.



JULIAN VALENCIA CASTAÑO
Magistrado

Firmado Por:
Julian Valencia Castaño
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 010 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **85823e2d29fe57de8b852fe33069f48fd531c0a46cfae28ee01d16b892871e57**

Documento generado en 18/12/2025 09:42:06 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>