



**MARÍA EUCLIDES PUERTA MONTOYA
MAGISTRADA PONENTE**

Radicado 05001 31 03 005 2014 00784 01

Sentencia general número

Sentencia verbal número

**TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN SALA TERCERA DE
DECISIÓN CIVIL. Medellín, septiembre veintiséis de dos
mil diecisiete.**

Ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, presentó demanda Jairo Hernán Pareja Rodas, dirigida a Diana Marcela Rendón García, Ana Aydeee Rendón García y Carlos Humberto Rendón García herederos determinados de Miguel Ángel Rendón Rendón, a herederos indeterminados del mismo y a personas indeterminadas.

En la demanda se afirma que en la Calle 109 de Medellín nomenclatura 51-55 se encuentra ubicado inmueble con matrícula inmobiliaria número 01N-5142899 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín, propiedad de Miguel Ángel Rendón Rendón hoy difunto, en el que aparece edificio de cuatro pisos, sobre las plantas 2^a, 3^a y 4^a que carecen de matrícula inmobiliaria el demandante ejerce posesión desde hace más de 18 años

cuando celebró contrato de compraventa con Miguel Ángel Rendón Sánchez hijo del difunto Miguel Ángel Rendón Rendón respecto a la plancha del primer piso; posesión que ha consistido en la construcción de los pisos indicados.

Proposiciones que soportan la pretensión de declaración de adquisición por el demandante de la titularidad del derecho subjetivo de propiedad por *usucapion extraordinaria*; en consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín mediante la apertura de matrícula inmobiliaria.

Admitida la demanda, se corrió traslado a los demandados Diana Marcela Rendón García, Ana Aydee Rendón García y Carlos Humberto Rendón García herederos determinados de Miguel Ángel Rendón Rendón, quienes ejercieron su facultad procesal de contradicción guardando silencio.

Emplazados los herederos determinados José Alexander Rendón García, Sandra Janeth Rendón García, Yeyner Arley Rendón García, Hernando Rendón García y Miguel Ángel Rendón García, los herederos indeterminados y las personas indeterminadas como nadie compareció se les designó curador *ad-litem* con quien se surtió el traslado y los ha asistido en el proceso; el cual respondió la demanda en el sentido de que si bien los inmuebles objeto de la pretensión son independientes físicamente, no existen jurídicamente pues carecen de matrícula inmobiliaria, siendo que únicamente procede la estimación de pretensión de pertenencia en caso de que el demandante fuera el poseedor del edificio en su integridad o que hubiere varios

poseedores que incoarán la pretensión de pertenencia sobre toda la edificación en común y proindiviso; como lo dejó sentado la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia de noviembre 11 de 2005 expediente 01396, en proceso de tutela jurídica constitucional.

Corrido traslado al demandante de la excepción de mérito propuesta por el curador *ad-litem* ejerció su facultad procesal de contradicción guardando silencio.

Tramitado el proceso, el juzgado pronunció sentencia de mérito por concurrir los presupuestos procesales y no configurarse causal de nulidad que pudiere invalidar lo actuado, desestimatoria de la pretensión incoada.

Razonó el juzgado en el sentido de que como la edificación no está sometida a régimen de propiedad horizontal, las plantas 2^a, 3^a y 4^a carecen de identidad jurídica, tornándose así en imprescriptibles, siendo que acceden al terreno convirtiéndose el propietario en su dueño, deudor del demandante de crédito personal.

Oportuna y debidamente apeló el demandante; argumentando que se cumplen todos los requisitos legales para adquirir la titularidad del derecho subjetivo de propiedad por prescripción y con ocasión de la posesión por él detentada durante el tiempo legalmente exigido, a lo que no se opusieron los herederos determinados del propietario difunto; bien raíz que no se encuentra dentro de los imprescriptibles que enlista el Código Civil; se queja porque

el juzgado admitió la demanda a sabiendas de de ser improcedente la pretensión y sin acatar el desgaste que reclamó a todos los niveles el trámite del proceso; además, el ordenamiento jurídico no torna imprescriptibles los predios que no sean primer piso.

Concedida la apelación, admitida por el Tribunal y tramitada, se entra a decidir, alegaron... en la forma como se registra en el audio, el demandante sustentando la apelación.

PLANTEAMIENTOS

Pedido al Estado el otorgamiento de tutela jurídica con apoyo en el poder dado en la Constitución Política art. 229 (*acción*), mediante demanda apta en su forma, presentada por un sujeto de derecho con capacidad sustantiva y adjetiva, dirigida a otros sujetos de derecho con idénticas capacidades, el Estado prestó la jurisdicción e instituyó al juez competente, así concurren los presupuestos procesales para el pronunciamiento de sentencia de mérito; juez competente al que se dotó del instrumento del proceso para realizar la función esencial del Estado que consiste en decir el derecho (art. 228 ib.), tramitado con ceñimiento al debido proceso consagrado como derecho subjetivo público fundamental en el art. 29 ib., sin la configuración de nulidades que pudieren llevar al traste lo actuado.

Para que un sujeto de derecho pueda adquirir por *usucapion extraordinaria* la titularidad del derecho subjetivo de propiedad se precisa entre otras exigencias que el bien

objeto de la pretensión sea susceptible de adquirirse por dicho modo, según la previsión del Código Civil art. 2518.

Así lo dijo la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia SC7784 de junio 14 de 2016 Magistrada Ponente Doctora Margarita Cabello Blanco expediente 13001 31 03 008 2006 00022 01:

“Además de la demostración fehaciente de la detentación con ánimo de señor y dueño por el tiempo establecido en la ley, para la declaración de prescripción adquisitiva de dominio es menester que esa posesión recaiga sobre un bien susceptible de adquirirse por este modo, es decir, un bien corporal, raíz o mueble que esté en el comercio humano, como expresamente lo consagra el artículo 2518 del Código Civil.”

De tal manera, el discurso judicial tiene que empezar por desentrañar si la cosa centro de la pretensión es prescriptible; al respecto se tiene que son susceptibles de posesión las cosas corporales, pues la posesión por definición empieza con el *corpus*, que es el poder físico que se detenta sobre una cosa, lo que apenas es concebible de lo que tiene existencia física y que puede ser aprehendido, expresión literal que en su significación gramatical revela lo que se puede asir, coger, ello es lo que tiene un ser real, sobre lo que se puede ejercer poder de dominio mediante actos de disposición material como el uso (*jus utendi*), gozo (*jus fruendi*) y disposición (*jus abutendi*) según la clasificación tripartita conocida desde el Derecho Romano, por tanto sólo las cosas materiales son susceptibles de poseerse.

*“Al servicio de la justicia
y de la paz social”*

Cosa corporal que tiene que ser determinada, autónoma, específica, pues así como no se concibe propiedad sobre una cosa incierta, tampoco posesión que es su émulo, por eso el Código Civil art. 762 inc. 1° define la posesión como *“...la tenencia de una cosa determinada...”* y el art. 2512 ib. preceptúa *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas...”* y el art. 2518 ib.: *“Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles que están en el comercio humano.”*

Todo lo que excluye la adquisición por *usucapion* de una cosa incierta o indeterminada y de las cosas que no están en el comercio y que no pueden ser objeto de propiedad como lo preceptúa el art. 2518 citado, y no están en el comercio humano las cosas sin individualidad jurídica, en torno a las que la titularidad del derecho subjetivo de propiedad no se puede alcanzar por *usucapion*.

Individualidad jurídica que tratándose de inmuebles versa sobre su inscripción en el registro, indispensable para asegurar el respeto por la propiedad privada; así y a partir de cuando en Colombia se organizó el sistema registral para inmuebles y hasta llegar al Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos Decreto 1250 de 1970 y Ley 1579 de 2012, una vez abierto folio de matrícula a un inmueble el mismo alcanza existencia jurídica y el registro lo individualiza jurídicamente y lo distingue de los demás, en el que se inscriben todos los actos jurídicos que impliquen enajenación del derecho subjetivo de propiedad celebrados por el titular y en ejercicio del poder de dominio, o la constitución de derechos reales desmembrados de la

propiedad, o de gravámenes; predios con matrícula inmobiliaria que entonces adquieren el linaje de cosas susceptibles de que su derecho subjetivo de propiedad se obtenga por *usucapion*.

Es la enseñanza de la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, no vía ordinaria pues no ha tenido oportunidad de pronunciarse al respecto, sino actuando como juez de tutela jurídica constitucional, como en las sentencias de noviembre 11 de 2005 expediente 01396, de abril 18 de 2012 expediente 00733-00, de mayo 22 de 2012 expediente 00889 00, hasta culminar en la sentencia STC779 de febrero 5 de 2015 Magistrado Ponente Doctor Fernando Giraldo Gutiérrez expediente 11001 02 03 000 2015 00103 00.

En estas condiciones, como los inmuebles sobre los que el demandante afirma ejerce posesión no existen jurídicamente por no tener matrícula inmobiliaria, le es imposible alcanzar por *usucapion extraordinaria* la titularidad del derecho subjetivo de propiedad respecto a los mismos; lo que torna innecesario el análisis de los otros elementos que estructuran la *usucapion extraordinaria*; como así dijo el derecho el juzgado, se confirmará la sentencia apelada; sin imposición al demandante apelante de la obligación procesal de cubrir costas por la segunda instancia pues no se ocasionaron.

En el sub-análisis, desde la alborada del proceso con la mera vista de la demanda ya se sabía su suerte, que la pretensión sería desestimada, ante la carencia de matrícula

inmobiliaria de los inmuebles conformantes de edificio no supeditado a régimen de propiedad horizontal; por lo que se veía venir la tramitación de proceso inútil, atentatoria de la regla técnica de la economía que informa el debido proceso por derroche de jurisdicción, tiempo y dinero; empero, constreñido el juzgado a adelantar el proceso ya que no regía el Código General del Proceso art. 375 inc. 2°, vigente a partir de enero 1° de 2016, que faculta al juez para rechazar de plano la demanda que recae sobre bien imprescriptible; motivo, entonces, por el que no es válida la queja del demandante cuando acusa al juzgado de no haber impedido el rito de proceso inane, siendo que todo desembocó de su equivocación al introducir demanda con pretensión de pertenencia en torno a bienes imprescriptibles.

En razón y mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Medellín Sala Tercera de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **CONFIRMA** la sentencia apelada; sin costas por la apelación. **NOTIFÍQUESE. MARÍA EUCLIDES PUERTA MONTOYA, JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO, MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO. MAGISTRADOS**; lo resuelto se notifica en estrados.