

JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro

Proceso	Pertenencia
Demandante	Jenny Arleth Rodríguez y Otra.
Demandado	María Hincapié de Loaiza y Otros
Radicado	05001-31-03-008-2015-01023-00
Instancia	Primera
Asunto	Auto
Resumen	Insistencia para registro de sentencia en proceso de pertenencia. Artículo 18 de la ley 1579 de 2012.

ANTECEDENTES

Solicita la parte demandante que el Despacho **insista** ante la correspondiente oficina de Registro de Instrumentos Públicos en pro de la inscripción de la sentencia emitida en este proceso en julio 16 de 2019, dada la negativa de dicha Oficina a realizar tal inscripción.

La solicitante hace un recuento de lo sucedido procesalmente y de las órdenes emitidas en la sentencia de julio 16 de 2019 que accedió a las pretensiones, la cual cita en su parte resolutive, así:

“PRIMERO: Declárese que JENNY ARLETH RODRIGUEZ CARVAJAL, identificada con cedula de ciudadanía 32.109.760, ha adquirido por prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio la totalidad del inmueble vivienda de interés social que se identifica con M.I. 01N-114828 que se corresponde al bien de mayor extensión de la oficina de registro de instrumentos públicos Zona Norte de Medellín, ubicado en el barrio Enciso – El Pinal, de Medellín, en la carrera 25B No 56-66, cuyos linderos son: Por el frente con carrera 25 B, por un costado con Iván Ruiz, por el

otro costado con propiedad de Orlando Antonio Arias Correa, por el fondo o parte de atrás, con María Celina Zapata, por abajo con el suelo del edificio y por la parte de arriba con la losa de concreto que la separa del segundo piso identificado con el número 56-68 de la carrera 25B. El inmueble hace parte de otro de mayor extensión con M.I. 01N-114828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte de Medellín- cuyos linderos son: Inmueble ubicado en Medellín, paraje "Pan de Azúcar" conocido como "Llano redondo", que linda así: " Del punto donde termina el cerco de piedra de la parte de arriba de la propiedad de Aureliano González, hacia el oriente, se sigue en la misma dirección lindando con los hermanos cristianos, hasta llegar al alto donde hay una piedra grande y dos excavaciones o chambas que se cruzan; de este punto hacia el sur, se sigue por toda la chamba, lindando con terrenos del Municipio de Medellín y de la sociedad de instalaciones eléctricas, donde esta chamba termina pasando por el nacedero de agua hacia la parte de arriba, buscar el principio de un cerco de piedra, vertiente a la Cañada más honda por donde corre el agua del rebose de la planta eléctrica, siguiendo por este cerco, hacia el occidente, lindando con terrenos de Rubén Laverde y más abajo con Teodoro Bedoya, hasta salir al ángulo que forma dos vallados, el que viene siguiendo hacia abajo, y el que viene cercando el camino que sale de la tubería de la planta eléctrica, atravesando este camino y siguiendo por el vallado de piedra lindando con terrenos de Estanislao Zapata por la orilla de ese camino, hasta encontrar un cerco de piedra que está en media falda de una cañadita, el cual sirve de lindero de Zapata, donde termina de juntarse con el cerco principal que divide el terreno del señor Luis Fernando Velásquez, con el de los señores Uribe Navarro; siguiendo este vallado hacia el norte y pasando por el lado de arriba de las dos casitas de Aureliano González hasta donde termina el cerco de este primer lindero, punto de partida" CUARTO: Se ordena inscribir esta sentencia en la M.I. 01N-114828 de la Oficina de Registro

de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte. Por secretaria líbrese oficio de rigor”.

“Además, se aclaró que el inciso segundo del numeral primero de la referida sentencia señala claramente que el inmueble hace parte de otro de mayor extensión con M.I 114828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte y se describen detalladamente sus linderos tal como obran en certificado de tradición y libertad (el cual se anexa). Refiriendo que el inmueble de mayor extensión corresponde a una finca de mayor extensión que ha sido adjudicada con el paso del tiempo a varios comuneros, hasta convertirse en un barrio donde sus habitantes construyeron múltiples viviendas de interés social, generándose una gran cantidad de poseedores que posteriormente fueron regulando su situación mediante procesos de declaración de pertenencia, de allí que como lo señaló el registrador en su decisión de inadmitir la inscripción de la sentencia, se encuentren varias ventas parciales y varios procesos de pertenencia inscritos”.

No obstante, la sentencia no fue registrada por la Oficina de Registro, que emitió nota devolutiva, **“argumentando, en síntesis, que de conformidad con lo dispuesto en la ley 675 de 2001 (Régimen de propiedad horizontal) no se pueden adjudicar unidades por pisos sin estar sometidos previamente al reglamento de propiedad horizontal”**; decisión administrativa frente a la cual se interpusieron los recursos de reposición y apelación, los cuales fueron decididos desfavorablemente, anotándose **“imposibilidad de registrar en 5 el folio tal orden judicial al no estar constituido el reglamento de propiedad horizontal previsto por la ley para tales casos”**.

Recuerda el memorialista que mediante auto interlocutorio 258 del cinco de mayo de 2021 este Despacho, a cargo en ese entonces de otro juez,

había dispuesto oficiar nuevamente a la mencionada Oficina, **“a fin de que se dé cabal cumplimiento al fallo dictado dentro del presente proceso el 16 de julio de dos mil diecinueve (2019)”**.

Igualmente, acota que en mayo 12 de 2023 fueron radicados documentos ante la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN, ZONA NORTE, procurando el registro omitido, pero en auto 84 del 24 de agosto de 2023, dicha Entidad, dispone:

“Este despacho registral determina la necesidad de SUSPENDER PROVISIONALMENTE EL REGISTRO, por el término de 30 días, del trámite del documento ingresado bajo los turnos 2023 -19342 2023-19343 y 2023-19344 de la cual se genera NOTA DEVOLUTIVA PROVISIONAL, la cual se deja a consideración de la respectiva autoridad judicial, quien vencido el término ibídem, sin que se hubiere radicado la insistencia judicial respectiva, se procederá a reanudar el trámite de registro, dejando en firme la nota devolutiva, en atención de los parámetros de la ley artículos 3,16,22,56 del Estatuto Registral”

Seguidamente el petente cita fundamentos jurídicos, entre ellos los de orden jurisprudencial, y destaca que conforme al artículo 56 de la ley 1579 de 2012, “Art. 56 “MATRÍCULA DE BIENES ADJUDICADOS EN PROCESO DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DEL DOMINIO. Previa solicitud del interesado, 7 ejecutoriada la sentencia declarativa de pertenencia, el Registrador la inscribirá en el folio de matrícula correspondiente al bien de que se trate. Si esta matrícula no estuviere abierta o la determinación del bien que apareciere en ella no coincidiera exactamente con la expresada en la sentencia, será abierta o renovada, según el caso, la respectiva matrícula, ajustándola por lo demás a las especificaciones establecidas en la presente ley, pero sin que sea

necesario relacionar los títulos anteriores al fallo.”; anotando que tal registro aún no se logra, ni siquiera vía tutela.

El actor se ocupa de ahondar sobre las funciones de los Registradores y su potestad de realizar el control de legalidad sobre los actos y decisiones sujetos a registro, para decir que ello no puede ir más allá del examen formal, sin que puedan inmiscuirse en lo sustancial.

De la misma manera, trae a colación, para el caso específico, la sentencia SC4649-2020 Rad. No. 005001310300320010052901, 26 de noviembre de 2020. M.P. Octavio Augusto Tejeiro Duque, en la cual se determinó que, sí es posible adquirir por prescripción adquisitiva de 8 dominio un inmueble sin, la constitución de la propiedad horizontal como forma especial de dominio, en la cual, además, la Sala estableció que no tiene que ser anterior a la construcción del edificio, de manera que si el edificio es susceptible de regirse por ese modelo, nada obsta para que sus propietarios así lo determinen, aun con posterioridad a la adquisición por prescripción respecto de alguno de ellos.

Indica el demandante: “Señaló la corte, refiriéndose al régimen de propiedad horizontal:

“la constitución de esa forma especial de dominio no tiene que ser anterior a la construcción de un 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, aún con posterioridad a la adquisición por prescripción respecto de alguno de ellos.” (Pág. 33) “...cuando de bienes prescriptibles se trata, en el evento de fracciones de terreno o de construcciones allí levantadas, la circunstancia de no haberse constituido propiedad horizontal no puede impedir el reconocimiento de la prescripción adquisitiva ni, mucho menos, su inscripción en el respectivo folio inmobiliario, pues el régimen de usucapión no les está excluido y, no solo no se excluye sino que se permite y se prohíja sobre todo cuando se pretende satisfacer el derecho a la vivienda digna de los ciudadanos, en especial de aquellos pertenecientes a las clases menos favorecidas” (Pág. 42)

BREVES CONSIDERACIONES

Sea lo primero dejar sentado que en este proceso se observa que inicialmente, por auto interlocutorio 258 del cinco de mayo de 2021 este Despacho, a cargo en ese entonces de otro juez, había dispuesto oficiar nuevamente a la mencionada Oficina, **“a fin de que se dé cabal cumplimiento al fallo dictado dentro del presente proceso el 16 de julio de dos mil diecinueve (2019)”**; lo cual no ha sido atendido por tal entidad.

No obstante, el actor ha seguido tratando de lograr la inscripción, con recursos de reposición y apelación que le fueron resueltos desfavorablemente, incluso con tutela, y fue así, como por auto 84 del 24 de agosto de 2023, dicha Entidad, dispone:

“Este despacho registral determina la necesidad de SUSPENDER PROVISIONALMENTE EL REGISTRO, por el término de 30 días, del trámite del documento ingresado bajo los turnos 2023 -19342 2023-19343 y 2023-19344 de la cual se genera NOTA DEVOLUTIVA PROVISIONAL, la cual se deja a consideración de la respectiva autoridad judicial, quien vencido el término ibídem, sin que se hubiere radicado la insistencia judicial respectiva, se procederá a reanudar el trámite de registro, dejando en firme la nota devolutiva, en atención de los parámetros de la ley artículos 3,16,22,56 del Estatuto Registral”.

Tal auto 84 del 24 de agosto de 2023 fue puesto en conocimiento del Despacho, a través de correo electrónico de enero 11 de 2024, y en enero 18 de la misma anualidad se adjuntó dicha providencia por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Norte- en la cual se determina la suspensión provisional , que genera NOTA DEVOLUTIVA PROVISIONAL por el término de 30 días, “a partir de la remisión de la comunicación”, vencidos los cuales y sin haber obtenido **insistencia de la autoridad judicial**, se procederá a negar la inscripción “dejando en firme la nota devolutiva, en atención a los parámetros de ley artículos 3,16, 22 y 56 del Estatuto Registral”.

Estando entonces en término para el pronunciamiento de rigor, este Juzgado INSISTIRÁ en la inscripción de la sentencia 037 emitida en 16/07/2019, con las siguientes consideraciones:

Es lo cierto que una vez tramitado el proceso, emitida la sentencia y ejecutoriada la misma, es deber de todos, incluidas las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, acatar lo ordenado.

Si bien es deber de dichas oficinas ejercer un control de legalidad sobre los actos y decisiones a registrar, tal potestad no puede ir hasta volver a examinar y juzgar el derecho sustancial ya debatido; limitando tal examen y poder a casos de evidentes desafueros, o arbitrariedades, que en el caso concreto no se presentan.

El que un bien no esté sometido a propiedad horizontal no lo torna en imprescriptible; y si bien se han emitido decisiones judiciales que niegan las pretensiones en estos casos, es lo cierto que, como lo dijo la HCSJ en la providencia citada, realmente ello no es óbice para adquirir por prescripción; recordando que es solo ley la que puede establecer qué bienes son imprescriptibles, y así no se ha establecido respecto de estos bienes, pese a no estar sometidos a propiedad horizontal. Bien dijo la Corte:

“Señaló la corte, refiriéndose al régimen de propiedad horizontal: **“la constitución de esa forma especial de dominio no tiene que ser anterior a la construcción de un 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, aún con posterioridad a la adquisición por prescripción respecto de alguno de ellos.” (Pág. 33) “...cuando de bienes prescriptibles se trata, en el evento de fracciones de terreno o de construcciones allí levantadas, la circunstancia de no haberse constituido propiedad horizontal no puede impedir el reconocimiento de la prescripción adquisitiva ni, mucho menos, su inscripción en el respectivo folio inmobiliario, pues el régimen de usucapión no les está excluido y, no solo no se excluye sino que se permite y se prohíja sobre todo cuando se pretende satisfacer el derecho a la vivienda digna de los ciudadanos, en especial de aquellos pertenecientes a las clases menos favorecidas” (Pág. 42).**

Las anteriores consideraciones son suficientes para que este juzgador INSISTA en la inscripción de la sentencia y así se hará.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN,

RESUELVE

PRIMERO: INSISTIR ante la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN-ZONA NORTE- para que inscriba la sentencia 037 emitida por este despacho el 16 de julio de dos mil diecinueve (2019).

SEGUNDO: Por la Secretaría del Despacho líbrese el oficio de rigor.

TERCERO: En firme esta decisión, archívese lo actuado.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, representing the name Carlos Arturo Guerra Higueta.

CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA

JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 de 2020 del
Ministerio de Justicia y del Derecho)