

**TEMA: LÍMITES AL REGISTRO DE LA PRESCRIPCIÓN DE INMUEBLES SIN PROPIEDAD HORIZONTAL -**

La declaratoria judicial de prescripción sobre fracciones horizontales exige una individualización jurídica apta para publicidad registral; de lo contrario, el fallo compromete la seguridad jurídica erga omnes, sin que el juez pueda sustituir al legislador en la configuración del régimen de unidades privadas y bienes comunes. /

**HECHOS:** La demandante pretende se declare que la señora (MELL) adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria el derecho de dominio sobre la primera planta del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-0000000 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, con ocasión de la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida que ha ostentado sobre el inmueble por más de 10 años. El Juzgado negó las pretensiones de la demandante. El problema jurídico se formulará en términos escalonados, de tal forma que la respuesta afirmativa a la primera cuestión habilitaría el examen de la segunda: (i) ¿Puede declararse la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio sobre la «primera planta» de una edificación cuya unidad no se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal y carece de individualización jurídica y registral que permita su acceso al registro, de conformidad con las exigencias del sistema registral inmobiliario y la normativa de propiedad horizontal? Solo si esa cuestión se resuelve afirmativamente, se procederá a abordar si: (ii) ¿se acreditaron en el caso concreto los demás elementos axiológicos de la pretensión (corpus y animus) y su continuidad por el lapso legal para consolidar la prescripción extraordinaria?

**TESIS:** La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir que se edifica sobre la posesión prolongada; el artículo 2512 del Código Civil la define como modo de adquirir cosas ajenas «por haberse poseído las cosas... durante cierto lapso, y concurriendo los demás requisitos legales». Esa definición, sin embargo, no habilita a confundir dos planos que el litigio obliga a separar: el plano material (hechos posesorios sobre un espacio físico) y el plano jurídico-registral (existencia de un objeto de derecho con individualidad suficiente para integrar el tráfico y, por ende, para ser publicitado en el registro). (...) La apelación sostiene que basta la «identificación material» del primer piso; la sentencia recurrida entendió que tal identificación no supe la ausencia de determinación jurídica/registral. La discusión se concentra, entonces, en delimitar qué debe entenderse por «cosa determinada» cuando el objeto alegado como prescriptible es una porción horizontal —un nivel— de una edificación asentada sobre un solo folio matriz. (...) La propiedad horizontal, según su norma de objeto, es una forma de dominio en la que concurren «derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados» y «derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes». (...) Esa es precisamente la lógica del artículo 52 de la Ley 1579 de 2012: al constituirse propiedad por pisos o propiedad horizontal «se abrirán... folios de matrículas independientes... para... indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes» y se sentarán «recíprocas notas de referencia». (...) el primer reparo no puede resolverse con la sola constatación de que las partes saben cuál es el primer piso. Se impone verificar si, con las reglas vigentes, la sentencia que declare el dominio sobre una planta puede producir un derecho real con vocación registral, o si, por el contrario, estaría predicando un dominio exclusivo sobre un segmento que, sin propiedad horizontal, permanece jurídicamente integrado al inmueble matriz. (...) La regulación registral sobre calificación, a su turno, condiciona el acceso al registro a la plena identificación del inmueble: el parágrafo 1 del artículo 16 de la Ley 1579 dispone que «no procederá la inscripción... sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula..., linderos, área...» y, tratándose de segregaciones o ventas parciales, exige identificar el predio de mayor extensión y «el área restante». (...) En ese contexto, la sentencia judicial que declare la pertenencia sobre un «primer piso» sin que exista un marco que permita asignar cuota en bienes

comunes, delimitar con precisión el componente común esencial y articular folios segregados con el folio matriz, no solo enfrenta un problema de técnica jurídica, sino de eficacia práctica. (...) no se desconoce la realidad social invocada por la apelante. Lo que ocurre es que esa realidad no autoriza, por sí sola, a que el pronunciamiento judicial declare un derecho real cuya estructura jurídica (cuota y bienes comunes) quede indeterminada o librada a una eventual reconstrucción posterior por la autoridad registral, cuyo margen de actuación está delimitado por la Ley 1579 y el deber de calificación. Aceptar lo contrario supondría desplazar el problema desde el juez hacia el registrador y convertir la sentencia en un título de ejecución incierta. (...) Se reconoce, sin reservas, la autoridad de la sentencia de la Sala de Casación Civil y el carácter orientador que tiene como precedente para los tribunales del país. La cuestión, sin embargo, no es de deferencia formal —que la hay y con creces—, sino de verificar si el supuesto de hecho que habilitó la solución de la Corte se reproduce en el caso concreto. (...) En el presente caso, la demanda reconoce expresamente que la edificación no se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal; y la descripción del objeto pretendido identifica como límite superior una losa que el propio avalúo comercial del inmueble califica como «de dominio común». Esa circunstancia no cierra la individualización: la abre como problema. Porque declarar dominio exclusivo sobre un espacio cuya delimitación vertical se define por un elemento que, al mismo tiempo, se predica común —sin cuota, sin reglamento, sin definición de áreas compartidas— significa construir un derecho real que carece de los soportes mínimos para existir frente a todos. (...) Según el artículo 4.º de la Ley 675 de 2001, un edificio se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y conforme al artículo 6.º de la misma ley, con esa escritura deben protocolizarse 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 unidad independiente, así como el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. (...) La apelante sostiene que exigirle la constitución de propiedad horizontal equivale a imponerle una carga imposible, y tiene razón en un sentido: conforme a la propia Ley 675 de 2001, la constitución del régimen depende de la voluntad del propietario plasmada en escritura pública. La demandante, en su condición de poseedora, carece de legitimación para otorgar ese acto solemne. Exigírselo sería, en efecto, imponerle una carga desproporcionada e irrealizable. (...) Como precisión final, se acota que el análisis desarrollado por esta Sala mayoritaria, que conduce a apartarse del precedente contenido en la sentencia SC4649-2020 de la Corte Suprema de Justicia, es el producto de una ponderación seria y razonada del caso concreto, no de un capricho de los juzgadores ni de una resistencia infundada a la jurisprudencia de la máxima autoridad de la jurisdicción ordinaria. (...) Consecuente con los anteriores desarrollos, el primer reparo no prospera. Ante esta realidad, carece de sentido práctico y metodológico pronunciarse sobre el segundo, pues aún una posesión plenamente probada por el tiempo exigido no alteraría el desenlace jurídico ya fijado por la falta de determinación del objeto.

MP: BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA

FECHA: 17/03/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



TRIBUNAL SUPERIOR

Medellín

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

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

<b>Lugar y fecha</b>	Medellín, diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiséis (2026)
<b>Proceso</b>	Declarativo – Verbal
<b>Radicado</b>	05001310302220210029301
<b>Demandante</b>	María Edilma López López
<b>Demandados</b>	María Luney López Urrea
<b>Providencia</b>	Sentencia Nro. 009
<b>Tema</b>	La declaratoria judicial de prescripción sobre fracciones horizontales exige una individualización jurídica apta para publicidad registral; de lo contrario, el fallo compromete la seguridad jurídica <i>erga omnes</i> , sin que el juez pueda sustituir al legislador en la configuración del régimen de unidades privadas y bienes comunes.
<b>Decisión</b>	Confirma.
<b>Ponente</b>	Benjamín de J. Yepes Puerta

Procede la Sala a emitir sentencia, mediante la cual se resuelve el recurso de apelación interpuesto y sustentado por la parte demandante en usucapión, en contra de la decisión proferida el tres (03) de julio de 2024, por el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Medellín, en el proceso verbal de pertenencia promovido por la Señora María Edilma López López, en contra de la señora María Luney López Urrea, en calidad de heredera conocida del señor Ramón Nicanor López Giraldo, los herederos indeterminados y personas indeterminadas.

## **I. SINTESIS DEL CASO.**

### **1.1. Fundamentos facticos.<sup>1</sup>**

<sup>1</sup> [05001310302220210029301/01PrimeraInstancia/C01Principal/03DemandayAnexos.pdf](https://05001310302220210029301/01PrimeraInstancia/C01Principal/03DemandayAnexos.pdf)

**1.1.1.** Afirma la demandante que, desde mayo de 1994, entró en posesión material de la primera planta de una edificación ubicada en el perímetro urbano de Medellín, identificada con dirección catastral Calle 50 No. 77B-91 (Barrio Estadio, comuna Laureles), señalando un área aproximada de 180 m<sup>2</sup> para la fracción pretendida y describiendo linderos que corresponden al inmueble edificado, así:

*«(...) se encuentra ubicado en el perímetro urbano de la ciudad de Medellín en la calle 50 No 77 B 91, comuna Laureles, Barrio Estadio, con una extensión aproximada de 180 m<sup>2</sup>, con una construcción de tres (3) plantas que en total suman aproximadamente 470 m<sup>2</sup> de construcción. El bien raíz que se pretende usucapir tiene los siguientes linderos: POR EL FRENTE O NORTE, en nueve (9) metros, con la Calle Colombia, hoy Calle 50. POR EL SUR, en nueve (9) metros, con el lote N° 26, de la Calle 49 B. POR EL ORIENTE, con el lote N° 10, hoy Calle 50 N° 77 B – 81. POR EL OCCIDENTE, con el lote N° 12, hoy Calle 50 N° 77 B – 99. POR EL NADIR, Con el lote de terreno sobre el cuál se levantó la edificación. POR EL CENT, con losa de dominio común que lo separa de la vivienda del segundo nivel, con nomenclatura Calle 50 N° 77 B – 93; (sirve de techo al primer nivel y de piso al segundo nivel)».*

Indica que la construcción consta de tres (3) plantas, y que cada nivel se ocupa como unidad materialmente independiente, aunque no se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal; precisa que los niveles 2 y 3 se identifican con nomenclatura Calle 50 No. 77B-93.

Sostiene que su relación fáctica con la primera planta ha sido pública, pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña, exteriorizada mediante *«actos constantes de disposición, la realización de mejoras para evitar el deterioro, el pago de impuestos y la habitación del inmueble hasta la actualidad, sin reconocer dominio ajeno».*

Expone, además, que el bien pertenece registralmente a Ramón Nicanor López Giraldo, —tío de la demandante—, fallecido el 28

de octubre de 2020; agrega que solo reconoce como heredera determinada a María Luney López Urrea.

### **1.2. Síntesis de las pretensiones.**<sup>2</sup>

Pretende se declare que la señora María Edilma López López «*adquirió por el modo de la prescripción extraordinaria el derecho de dominio sobre la primera planta del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5012163 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, ubicado en el sector Estadio, Medellín, dirección catastral calle 50 No 77 B 91, con ocasión de la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida que ha ostentado sobre el mentado bien inmueble por más de 10 años*».

### **1.3. Defensa de la parte demandada.**<sup>3</sup>

La demandada María Luney López Urrea, en su condición de heredera determinada del señor Ramón Nicanor López Giraldo, se opuso a las pretensiones. En esencia, negó que la demandante hubiera ejercido una posesión con *animus domini* desde 1994, afirmando que el inmueble fue objeto de ocupaciones y aprovechamientos por terceros, y que —en lo decisivo— la demandante no ostentó más que una tenencia derivada de una relación tolerada por la propietaria o su entorno familiar, incompatible con la adquisición por prescripción.

En ese marco, adujo que la demandante «*solo asumió la administración del inmueble*», pero no actuó como dueña; que existieron arrendamientos o explotaciones comerciales por personas distintas; y que la permanencia alegada no se

---

<sup>2</sup> *Ibidem*.

<sup>3</sup> [05001310302220210029301/01PrimeraInstancia/C01Principal/15ContestacionMariaLuneyMemorial.pdf](https://www.cajadecolombia.gov.co/05001310302220210029301/01PrimeraInstancia/C01Principal/15ContestacionMariaLuneyMemorial.pdf)

acreditaba con la densidad probatoria exigible para subvertir el derecho de dominio inscrito.

Recalcó, además, que el objeto pretendido —«*primer piso*» de un edificio— carece de independencia jurídica si no existe propiedad horizontal o figura análoga, por lo que la pretensión, tal como fue formulada, enfrentaba un problema estructural de determinación registral e inscribibilidad.

### **1.3.1. Excepciones de mérito.**

**(i)** Falta de los requisitos exigidos por la ley para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio alegada por la demandante. Expone que, conforme a los artículos 2527, 2531 y concordantes del Código Civil, no se acredita ni la posesión material por el término legal, ni su carácter público, pacífico e ininterrumpido, ni la susceptibilidad del bien para adquirirse por este modo, máxime cuando la actora sólo ostentaría, a lo sumo, la calidad de mera tenedora por comodato verbal.

**(ii)** Falta del elemento esencial de posesión invocada por la demandante. Se apoya en jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, según la cual la posesión exige la concurrencia del *corpus* y el *animus domini*, destacando que los actos ejecutados por la actora no trascienden los de una simple tenencia subordinada al propietario, quien siempre pagó impuestos y asumió el mantenimiento del bien.

**(iii)** Fraude procesal por inducir en error al juez. Sostiene que la demandante pretende aprovecharse de la relación de confianza con su tío para obtener una sentencia de pertenencia sobre un inmueble que sólo le fue entregado en comodato, y que

incluso solicitó amparo de pobreza careciendo, —según la defensa—, de los presupuestos para ello, lo que evidenciaría un propósito doloso de engañar al despacho.

**(iv)** Falta de legitimación en la causa por activa. Argumenta que la actora no ha demostrado tener la calidad de poseedora con los atributos y la antigüedad exigidos por la ley, de manera que carecería de interés jurídico sustancial para reclamar la declaración de pertenencia, al no haberse configurado los hechos constitutivos de la acción.

#### **1.4. Sentencia de primera instancia.<sup>4</sup>**

En audiencia, el Juzgado negó las pretensiones de la demandante con un fundamento desarrollado a partir de 2 premisas que a continuación se exponen:

**(i)** Respecto de la determinación del bien, consideró que, el bien pretendido «*no se trata de un bien prescriptible por no estar determinado jurídicamente*», pese a encontrarse individualizado materialmente. Tras revisar el certificado de tradición y la ficha catastral, concluyó que la edificación identificada con la matrícula 01N-5012163 corresponde a un lote de terreno con edificación de dos —hoy tres— plantas, todas comprendidas en un solo folio, que no ha sido sometido al régimen de propiedad horizontal, de manera que la primera planta carece de matrícula independiente.

Sobre el punto, luego de recordar que el artículo 762 del Código Civil exige que la cosa sea corporal, determinada, existente material y jurídicamente, y que el Estatuto de Registro de

---

<sup>4</sup> [05001310302220210029301/01PrimeraInstancia/C01Principal/77AudienciaFallo.mp4](https://www.corteconstitucional.gov.co/decision/05001310302220210029301/01PrimeraInstancia/C01Principal/77AudienciaFallo.mp4)

Instrumentos Públicos (Ley 1579 de 2012) impone la plena identificación del inmueble en el folio de matrícula, la juez señaló:

*«el primer piso que hace parte de la edificación identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5012163, no ha sido sometido al régimen de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001 (...) se conserva el registro catastral y el folio de matrícula que concierne al edificio en general, con las debidas anotaciones en lo que refiere a los bienes de uso común y se asigna a cada unidad privada de dominio segregada un registro catastral y un folio de matrícula independiente (...) Así la edificación sobre la cual se construyó el primer piso, cuyo dominio se pretende adquirir por prescripción, al no estar sometida al régimen de Propiedad Horizontal, como se evidencia del certificado de tradición y libertad, al realizarse la construcción de las demás plantas, pasaron a ser parte del inmueble general y, claro, existen materialmente (...) pero no gozan de vida jurídica».*<sup>5</sup>

**(ii)** De manera adicional, se señaló que, aun en gracia de discusión y bajo la tesis que admite la prescriptibilidad de plantas no sometidas a propiedad horizontal,<sup>6</sup> tampoco se acreditó la posesión extraordinaria alegada. Tras reseñar la doctrina de la Corte Suprema sobre la necesidad de que los medios probatorios *«vengan revestidos de todo el vigor persuasivo»* para demostrar actos inequívocos de señor y dueño, concluyó que la actora no probó la fecha cierta de inicio de la posesión, ni la continuidad, ni la exclusividad, ni el *animus domini* durante el término legal.

En efecto, indicó que sólo obran a nombre de la demandante dos recibos de impuesto predial de 2020 y 2021, mientras que a nombre del causante reposan múltiples recibos desde 1994 en adelante, y que el dictamen pericial, contrastado con los planos iniciales del inmueble, *«muestra que la primera planta no ha sufrido*

---

<sup>5</sup> *Ib.* min. aprox. 55:20-57:30

<sup>6</sup> Se hizo referencia a la sentencia SC4649-2020, M.P. Octavio Tejeiro.

*modificaciones estructurales que permitan inferir la ejecución de mejoras sustanciales por parte de la actora».*

Añadió que las declaraciones de los testigos presentados por la demandante resultan genéricas, y en algunos puntos desmentidas por otros declarantes y por la prueba documental — por ejemplo, en lo relativo al año del atentado a la Cuarta Brigada y a la cuantía de las supuestas inversiones—, de manera que no conducen al grado de convencimiento requerido para tener por demostrada la posesión *ad usucapionem* desde 1994.

### **1.5. Apelación.<sup>7</sup>**

Inconforme con la decisión, el apoderado de la demandante interpuso y sustentó oportunamente recurso de apelación.

En estrados, al momento de notificarse la sentencia, manifestó que la inconformidad se dirigía, de un lado, a la conclusión del *a quo* según la cual el inmueble no era jurídicamente prescriptible por falta de determinación y, de otro, a la apreciación probatoria relativa a la posesión, adelantando que en el término del artículo 322 del CGP presentaría reparos concretos por escrito.

En el memorial aportado al *a quo*, sintetizó los motivos de disenso en 2:

**(i)** En lo atinente a la prescriptibilidad del bien, reprocha que el juzgado haya seguido el precedente —de esta Sala mayoritaria— que exige la previa constitución e inscripción de un régimen de propiedad horizontal para permitir la usucapión de uno o más niveles de una edificación de varios pisos. Invoca, en

---

<sup>7</sup> [05001310302220210029301/01PrimeraInstancia/C01Principal/81ReparosConcreto.pdf](#) - [05001310302220210029301/02SegundaInstancia/C02ApelacionSentencia/12MemorialSustentacion.pdf](#)

cambio, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil SC4649-2020 (M.P. Octavio Tejeiro), según la cual, «*cuando la controversia verse sobre prescripción adquisitiva respecto de un piso, nivel o apartamento independiente de una edificación debidamente individualizada*», la falta de sometimiento formal a propiedad horizontal no impide la usucapión ni su inscripción en el folio inmobiliario, siempre que la fracción esté singularizada y se acrediten los demás presupuestos de la usucapión.

Sostiene que en el caso concreto la primera planta se encuentra plenamente singularizada, pues la demanda se dirige de manera expresa contra «*la primera planta del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 01N-5012163*», con dirección propia —calle 50 No 77 B 91—, linderos perfectamente descritos, dictamen pericial que delimita su extensión y una inspección judicial que constató su independencia funcional y física frente a los demás niveles.

En su criterio, exigir además la existencia previa de reglamento de propiedad horizontal implica imponer al poseedor una carga imposible, pues carece de la calidad de propietario necesaria para constituir dicho régimen.

**(ii)** En cuanto al análisis de la posesión, el apelante afirma que la sentencia desconoce el acervo probatorio que acredita los componentes axiológicos de la prescripción extraordinaria. Retoma apartes de decisiones de esta misma Sala y de la Corte Suprema sobre los requisitos de la prescripción adquisitiva para sostener que en el plenario se demostró de manera «*plena e indubitable*» que desde 1994 la señora María Edilma López ha detentado el primer piso con ánimo de señora y dueña,

ejecutando actos de disposición —uso exclusivo, mejoras, reparaciones, pago de servicios e impuestos— y sin reconocimiento de dominio ajeno.

Resalta el valor convictivo de los testimonios de Byron Tobón, Morelia López, Gloria Aristizábal y Francisco Aristizábal, quienes coinciden en señalar que la casa le fue entregada a la actora por su tío como una dádiva o retribución por los cuidados prestados, que desde entonces ha sido su vivienda familiar y que ha realizado numerosas mejoras y pagos asociados al inmueble.

Sostiene que el hecho de que el señor Ramón Nicanor haya continuado apareciendo como contribuyente en algunos recibos de impuesto predial, y que incluso haya recaudado de la actora una cuota parte de los mismos, no desvirtúa la posesión de esta, sino que refleja una modalidad de distribución interna de las cargas tributarias.

En la sustentación de la alzada ante esta Sala, el recurrente amplía estos argumentos, insistiendo en que i) la doctrina de la Corte Suprema sobre función social de la propiedad y derecho a la vivienda digna debe conducir a flexibilizar las exigencias formales de individualización cuando, como aquí, la planta pretendida está perfectamente determinada y ha sido objeto de larga *usucapión*; y ii) la ausencia de acciones reivindicatorias por parte del titular registral en vida, y luego de su heredera, constituye un indicio favorable a la consolidación del derecho prescriptivo de la actora.

## **II. PROBLEMA JURIDICO.**

Conforme al artículo 328 del Código General del Proceso, la competencia del *ad quem* se contrae a los argumentos del apelante, sin perjuicio de decisiones oficiosas. En esa medida, el problema jurídico se formulará en términos escalonados, de tal forma que la respuesta afirmativa a la primera cuestión habilitaría el examen de la segunda:

**(i)** ¿Puede declararse la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio sobre la «*primera planta*» de una edificación cuya unidad no se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal y carece de individualización jurídica y registral que permita su acceso al registro, de conformidad con las exigencias del sistema registral inmobiliario y la normativa de propiedad horizontal?

Solo si esa cuestión se resuelve afirmativamente, se procederá a abordar si:

**(ii)** ¿se acreditaron en el caso concreto los demás elementos axiológicos de la pretensión (*corpus* y *animus*) y su continuidad por el lapso legal para consolidar la prescripción extraordinaria?

### **III. 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, no habiendo discusión frente a este punto.

**3.2.** La prescripción adquisitiva es un modo de adquirir que se edifica sobre la posesión prolongada; el artículo 2512 del Código Civil la define como modo de adquirir cosas ajenas «*por haberse poseído las cosas... durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*». Esa definición, sin embargo, no habilita a confundir dos planos que el litigio obliga a separar: el plano material (hechos posesorios sobre un espacio físico) y el plano jurídico-registral (existencia de un objeto de derecho con individualidad suficiente para integrar el tráfico y, por ende, para ser publicitado en el registro).

La apelación sostiene que basta la «*identificación material*» del primer piso; la sentencia recurrida entendió que tal identificación no suple la ausencia de determinación jurídica/registral. Entre ambas tesis la controversia no es meramente semántica: compromete la relación de coherencia entre tres regímenes normativos que operan de manera concurrente: **(i)** reglas civiles de prescripción y posesión; **(ii)** reglas de propiedad horizontal como forma especial de dominio sobre bienes privados y comunes; y **(iii)** reglas de registro inmobiliario, cuya finalidad es dar publicidad y oponibilidad a derechos reales.

La discusión se concentra, entonces, en delimitar qué debe entenderse por «*cosa determinada*» cuando el objeto alegado como prescriptible es una porción horizontal —un nivel— de una edificación asentada sobre un solo folio matriz.

**3.3.** La propiedad horizontal, según su norma de objeto, es una forma de dominio en la que concurren «*derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados*» y «*derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes*». De esa estructura se sigue una

conclusión ineludible: no existe unidad privada por pisos sin, simultáneamente, una cuota de copropiedad sobre bienes comunes, y esa cuota no es un dato accesorio sino un elemento definitorio del derecho. La razón es elemental: en edificios por niveles, el terreno, cimientos, estructura, cubiertas, elementos portantes y circulación no solo son *hechos físicos*, sino *componentes jurídicos necesarios* para que exista el derecho exclusivo sobre un espacio delimitado.

Por ello, en términos registrales, el sistema colombiano no trata la unidad privada como un *recorte* material, sino como un objeto jurídico compuesto (dominio exclusivo + cuota en bienes comunes), cuya publicidad exige un correlato técnico: la apertura de folios segregados con *procedencia, cuota y notas recíprocas*.

Esa es precisamente la lógica del artículo 52 de la Ley 1579 de 2012: al constituirse propiedad por pisos o propiedad horizontal «se abrirán... folios de matrículas independientes... para... indicar la cuota que a cada propietario individual corresponde en los bienes comunes» y se sentarán «*recíprocas notas de referencia*».

Si esa es la arquitectura normativa, el primer reparo no puede resolverse con la sola constatación de que las partes *saben* cuál es el primer piso. Se impone verificar si, con las reglas vigentes, la sentencia que declare el dominio sobre una planta puede producir un derecho real con vocación registral, o si, por el contrario, estaría predicando un dominio exclusivo sobre un segmento que, sin propiedad horizontal, permanece jurídicamente integrado al inmueble matriz.

Esa tensión se refleja incluso en la propia demanda, al describir el «*cenit*» como «losa ***de dominio común*** que lo separa de la vivienda del

*segundo nivel*.<sup>8</sup> La expresión revela una magna dificultad al pretender que el juzgador declare un dominio exclusivo sobre un espacio cuyo límite superior se constituye, al mismo tiempo, como elemento común, nada más y nada menos que el nadir del segundo nivel. Con ello no se está ante un simple problema de linderos: se está ante un problema de estructura del derecho que se busca declarar.

**3.4.** La regulación registral sobre calificación, a su turno, condiciona el acceso al registro a la plena identificación del inmueble: el parágrafo 1 del artículo 16 de la Ley 1579 dispone que «*no procederá la inscripción... sino está plenamente identificado el inmueble por su número de matrícula..., linderos, área...*» y, tratándose de segregaciones o ventas parciales, exige identificar el predio de mayor extensión y «*el área restante*».

Cuando se confronta esa exigencia con el objeto pretendido («*primera planta*»), aparece el núcleo del asunto: la identificación registral tradicional —área en sistema métrico, linderos perimetrales, área restante— opera con naturalidad en segregaciones planimétricas —porciones de suelo—, pero no resuelve por sí sola las segregaciones volumétricas —porciones por niveles— si estas no se traducen en el modelo jurídico de propiedad horizontal que, justamente, es el que permite: (i) definir unidad privada, (ii) definir bienes comunes, (iii) asignar cuota, y (iv) abrir folios.

La sentencia de primera instancia expresó esa idea con claridad: materialmente el bien está individualizado, pero «*no se trata de un bien prescriptible por no estar determinado jurídicamente... no está sometido*

---

<sup>8</sup> Arch. 06 demanda subsanada, p. 7

*a régimen de propiedad horizontal y no cuenta con matrícula inmobiliaria independiente*».<sup>9</sup> Tal razonamiento no se agota en *seguir* al superior funcional: se ancla en la relación entre el derecho que se pretende declarar y su viabilidad de publicidad registral.

En la discusión es esperable la objeción de que el artículo 56 de la Ley 1579 contempla la inscripción de la sentencia declarativa de pertenencia, incluso habilitando «*abrir o ajustar*» matrícula si no coincide con la determinación del fallo. Sin embargo, la norma no opera en el vacío: autoriza ajustar «*conforme a las especificaciones establecidas en la presente ley*», y dentro de esas especificaciones se encuentra, para unidades por pisos, el mandato del artículo 52 relativo a cuota y notas recíprocas. De ahí que el artículo 56 no pueda ser leído como una habilitación para que, *por vía judicial*, se eluda el régimen normativo que define cuándo existe «*unidad privada de dominio pleno*» susceptible de folio segregado.

En un proceso análogo, esta misma sala de decisión, sostuvo — tesis mayoritaria— que el modelo de propiedad horizontal es «*un acto solemne, no fáctico*» y que una sentencia que pretenda declarar dominio exclusivo sobre pisos exigiría que esos niveles «*gocen de vida jurídica*» para poder acceder al registro. En ese marco, se advirtió que ordenar al registrador abrir nuevas matrículas sobre unidades privadas sin propiedad horizontal no supera la exigencia de cuota y de articulación del folio matriz con folios segregados, en la medida en que, mientras no se someta el edificio al régimen, «*este es un todo inescindible*».<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Arch. 77 Audiencia Fallo. min. 52:32.

<sup>10</sup> Ver Sentencia No. 004 del 22 de febrero del 2024. Rad. 05001310301120160031601. Tribunal Superior de Medellín.

En el mismo sentido la sala enfatizó que la propiedad horizontal «es una forma especial de dominio que surge a la vida jurídica mediante un acto solemne, no fáctico... y en virtud de ello surte efectos respecto de terceros». Ese énfasis en la solemnidad no es formalismo vacío: es la condición de posibilidad de que la unidad privada exista como objeto de derecho oponible *erga omnes*.<sup>11</sup>

Frente a ese bloque argumental, la apelante plantea que exigir propiedad horizontal sería imponer un imposible al poseedor y que, por razones de realidad social, la usucapión debe proceder aun sin esa formalidad. Es un argumento que invita a una tesis que incluso fue desarrollada por la Corte Suprema, donde se considera que el derecho de fondo debería acomodarse a las realidades urbanas en las que existen edificaciones funcionalmente divididas por niveles desde hace décadas, y el pronunciamiento judicial —en vez de rechazar la pretensión— podría operar como instrumento de regularización, mediante la declaración del dominio sobre el nivel poseído, aun si la organización horizontal no ha sido formalizada.

Ese planteamiento parte de una premisa atendible: la tensión entre la realidad social —uso autónomo por niveles— y la estructura jurídica vigente —unidad registral única, ausencia de folios segregados y de coeficientes— no es circunstancial, y se reproduce en múltiples conflictos inmobiliarios.

Sin embargo, admitir que el juez ordinario *cierre* esa brecha mediante una sentencia que declare dominio exclusivo sobre una planta, esboza un problema de orden dogmático y registral que no puede obviarse: el derecho real de dominio, por su naturaleza

---

<sup>11</sup> Ver Sentencia No. 061 del 11 de diciembre del 2025. Rad. 05360310300220230035101. Tribunal Superior de Medellín.

*erga omnes*, no se agota en resolver un conflicto *inter-partes*, sino que produce efectos frente a terceros presentes y futuros, incluidos acreedores, adquirentes, administración pública, catastro y registro. Precisamente por ello, cuando el legislador diseñó la propiedad horizontal como forma especial de dominio, sometió su nacimiento a requisitos de constitución y publicidad destinados a fijar con certeza el estatuto de bienes privados y comunes, la cuota de copropiedad y el modo de publicidad registral.

En ese contexto, la sentencia judicial que declare la pertenencia sobre un «*primer piso*» sin que exista un marco que permita asignar cuota en bienes comunes, delimitar con precisión el componente común esencial y articular folios segregados con el folio matriz, no solo enfrenta un problema de técnica jurídica, sino de eficacia práctica: el registrador, en ejercicio de la función de calificación, debe verificar el cumplimiento de las exigencias legales de plena identificación del inmueble y, tratándose de unidades por pisos, la posibilidad de inscribir una unidad privada con su correlato de copropiedad y notas recíprocas en los términos de la Ley 1579.

En esa perspectiva, no se desconoce la realidad social invocada por la apelante. Lo que ocurre es que esa realidad no autoriza, por sí sola, a que el pronunciamiento judicial declare un derecho real cuya estructura jurídica (cuota y bienes comunes) quede indeterminada o librada a una eventual reconstrucción posterior por la autoridad registral, cuyo margen de actuación está delimitado por la Ley 1579 y el deber de calificación. Aceptar lo contrario supondría desplazar el problema desde el juez hacia el registrador y convertir la sentencia en un título de ejecución incierta.

Ese punto conecta con la advertencia del *a quo* cuando expresó que los pisos no «*gozan de vida jurídica*» sin propiedad horizontal.<sup>12</sup> El enunciado no pretende negar la existencia física del primer nivel; pretende afirmar que, en el lenguaje del derecho registral, no existe todavía una unidad privada susceptible de dominio independiente.

**3.5.** En cuanto al precedente de la Corte Suprema de Justicia (sentencia SC4649-2020, 26 de noviembre de 2020, Sala de Casación Civil), se reconoce su autoridad y la necesidad de tratarlo con deferencia. La cuestión, sin embargo, no es de respeto formal, sino de aplicabilidad. Los propios reparos citan el pasaje según el cual, cuando la controversia verse sobre prescripción de un «*piso, nivel o apartamento independiente... debidamente individualizada*», se trataría de usucapión de predio de menor extensión inmerso en uno mayor. Esa cláusula — «*independiente... debidamente individualizada*»— no es ornamental, sino que define el supuesto de hecho que habilita la solución.

En el *sub lite*, la demanda no aporta un elemento técnico-jurídico equivalente al que exige la noción de «*debida individualización*» para unidades por niveles. Antes bien, el libelo reconoce la inexistencia de propiedad horizontal, y la delimitación vertical se apoya en una losa calificada como «*de dominio común*», lo cual, lejos de cerrar la individualización, introduce el problema esencial: ¿cómo se declara dominio exclusivo sobre una porción cuando su delimitación superior se predica «*común*», sin cuota y sin reglamento que lo soporte?

---

<sup>12</sup> Arch. 77 Audiencia Fallo. min. 57:30

Se entiende, entonces, que el precedente no resulta mecánicamente trasladable cuando el litigio no presenta los elementos de cierre que permiten afirmar la independencia jurídica del nivel como unidad privada susceptible de folio segregado conforme al artículo 52 de la Ley 1579. No se trata de contradecir el precedente por inconformidad, sino de explicar que el *caso concreto* contiene un déficit específico: la ausencia de un marco que permita traducir el «*primer piso*» en objeto registral completo, condición que el sistema exige.

**3.6.** Se reconoce, sin reservas, la autoridad de la sentencia de la Sala de Casación Civil y el carácter orientador que tiene como precedente para los tribunales del país. La cuestión, sin embargo, no es de deferencia formal —que la hay y con creces—, sino de verificar si el supuesto de hecho que habilitó la solución de la Corte se reproduce en el caso concreto.

Los propios reparos del recurrente transcriben el pasaje según el cual la usucapión procede cuando la controversia verse sobre prescripción de un «*piso, nivel o apartamento independiente... debidamente individualizada*». Esa expresión no resulta accesoria sino la condición que sustenta toda la construcción jurídica de la sentencia. Define cuándo un nivel de un edificio puede tratarse como si fuera un predio de menor extensión inmerso en uno mayor, susceptible de ser separado registralmente.

En el presente caso, la demanda reconoce expresamente que la edificación no se encuentra sometida a régimen de propiedad horizontal; y la descripción del objeto pretendido identifica como límite superior una losa que el propio avalúo comercial del

inmueble califica como «*de dominio común*».<sup>13</sup> Esa circunstancia no cierra la individualización: la abre como problema. Porque declarar dominio exclusivo sobre un espacio cuya delimitación vertical se define por un elemento que, al mismo tiempo, se predica común —sin cuota, sin reglamento, sin definición de áreas compartidas— significa construir un derecho real que carece de los soportes mínimos para existir frente a todos.

Se entiende, entonces, que el precedente no puede trasladarse sin más a un litigio que no presenta los elementos que la propia Corte supuso como necesarios —la independencia jurídica del nivel como unidad susceptible de folio segregado, en los términos del artículo 52 de la Ley 1579 de 2012—. No se contradice la finalidad del precedente, se explica que, en este caso, hay un déficit concreto que impide alcanzarla: la ausencia de un marco normativo que permita traducir el «*primer piso*» en un objeto registral completo, capaz de incorporarse al sistema de publicidad inmobiliaria y producir efectos reales y verificables.

Para nadie es desconocido que en las grandes ciudades se multiplican las edificaciones construidas de manera informal, piso a piso, por personas que buscan asegurarse un techo, familias desplazadas por el conflicto, migrantes, población vulnerable que, a ciencia y paciencia de las administraciones locales, va levantando viviendas sin planos aprobados, sin licencias y, por supuesto, sin reglamento de propiedad horizontal. Esa realidad existe y no puede ignorarse.

Sin embargo, la aspiración de regularizar esas situaciones por vía judicial encuentra un obstáculo que no depende de la voluntad

---

<sup>13</sup> [05001310302220210029301/01PrimerInstancia/C01Principal/06MemorialSubsana.pdf Pág. 43](#)

del juez ni de las partes: la constitución de la propiedad horizontal no es un hecho que se consolide con el uso o con el paso del tiempo. Es un acto solemne.

Según el artículo 4.º de la Ley 675 de 2001, un edificio se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y conforme al artículo 6.º de la misma ley, con esa escritura deben protocolizarse 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 unidad independiente, así como el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

Esas exigencias no son caprichos de la ley, son las condiciones que permiten saber, con certeza, qué espacio le pertenece a cada uno, qué es común a todos, cómo se reparten las cargas y cómo se abren folios de matrícula independientes con indicación de cuota y notas recíprocas, según lo ordena el artículo 52 de la Ley 1579 de 2012. Sin ese andamiaje, no hay forma de que el derecho declarado sobre un piso se incorpore al registro y produzca efectos estables frente a terceros.

Tampoco podría la sentencia ordenar a las partes que constituyan el reglamento de propiedad horizontal como condición para darle operatividad al fallo. Por un lado, porque la constitución del régimen depende de la voluntad y la capacidad jurídica de los propietarios —no de los poseedores—; de otro, aun si esa voluntad existiera, deben satisfacerse los requisitos urbanísticos y técnicos antes mencionados, de los que precisamente adolecen las construcciones informales.

La apelante sostiene que exigirle la constitución de propiedad horizontal equivale a imponerle una carga imposible, y tiene razón en un sentido: conforme a la propia Ley 675 de 2001, la constitución del régimen depende de la voluntad del propietario plasmada en escritura pública. La demandante, en su condición de poseedora, carece de legitimación para otorgar ese acto solemne. Exigírselo sería, en efecto, imponerle una carga desproporcionada e irrealizable.

Pero esa constatación, lejos de resolver el problema, lo confirma: si quien pretende la prescripción no puede por sí misma generar el marco jurídico que le daría vida autónoma al piso como unidad de dominio separado, y si ese marco no surge de los hechos ni lo puede crear la sentencia, entonces el objeto de la pretensión carece de la estructura necesaria para constituir un derecho real completo. Lo que el recurrente identifica —con acierto— como un callejón sin salida no se supera flexibilizando las exigencias de individualización, sino que revela una laguna normativa cuya solución le corresponde al legislador, no al juez.

Lo anterior, de ninguna manera podría pensarse que es privilegiar las formas sobre el derecho sustancial. La Corte Constitucional ha precisado que las normas procesales no pueden convertirse en un obstáculo para la realización de los derechos consagrados en el ordenamiento, sino que deben servir de vía para su efectividad. En esa línea, la sentencia C-029 de 1995 recordó que *«cuando el artículo 228 de la Constitución establece que en las actuaciones de la Administración de Justicia prevalecerá el derecho sustancial, está reconociendo que el fin de la actividad jurisdiccional, y del proceso, es la realización de los derechos consagrados en abstracto por el derecho objetivo»*.

Ahora bien: la prevalencia del derecho sustancial opera cuando una exigencia formal —un requisito del trámite, un plazo, una formalidad procesal— amenaza con frustrar un derecho que, en su contenido de fondo, ya está configurado. Pero aquí no se está ante ese escenario. Lo que falta no es una forma prescindible, sino un elemento que hace parte de la estructura misma del derecho real pretendido. La propiedad sobre un nivel de un edificio no existe, en el ordenamiento colombiano, como derecho separado mientras no se defina qué es privado, qué es común y cuánto le corresponde a cada propietario en lo común. Esa definición no es un trámite, es la sustancia misma de la propiedad por pisos superpuestos.

Dicho de otro modo: la discusión en este caso es, en su núcleo, esencialmente sustancial. Se trata de determinar si el derecho de dominio que se pide declarar puede existir como derecho real completo —oponible a terceros, inscribible en el registro, con cuota en bienes comunes y delimitación cierta de lo exclusivo y lo compartido—. Y cuando la respuesta es que no puede existir en esas condiciones, no se está sacrificando el fondo por la forma, se está reconociendo que el fondo —es decir, el derecho real mismo— no tiene los componentes que el ordenamiento exige para su configuración.

La jurisdicción no puede suplir al legislador para cubrir una deuda histórica del ordenamiento, por apremiante que sea la realidad social que la evidencia. Lo que sí puede hacer es señalar con claridad que existe un vacío que reclama atención legislativa, sin pretender resolverlo mediante sentencias que declaren derechos reales de estructura incompleta.

**3.7.** Como precisión final, se acota que el análisis desarrollado por esta Sala mayoritaria, que conduce a apartarse del precedente contenido en la sentencia SC4649-2020 de la Corte Suprema de Justicia, es el producto de una ponderación seria y razonada del caso concreto, no de un capricho de los juzgadores ni de una resistencia infundada a la jurisprudencia de la máxima autoridad de la jurisdicción ordinaria.

La misma Corte Suprema ha reiterado que la independencia judicial no equivale a discrecionalidad absoluta, pero que quien se distancie de un precedente identificándolo expresamente y ofreciendo una motivación clara y suficiente satisface la carga argumentativa que el sistema constitucional impone.<sup>14</sup> Ese es, precisamente, el ejercicio que esta providencia ha procurado realizar, el cual, incluso ha sido objeto de reproche Constitucional ante el mismo órgano que dictó el mentado precedente, siempre confirmando que *«(...) con independencia que esta Colegiatura y la impulsora compartan o no las disertaciones transcritas, lo cierto es que en la providencia cuestionada se expusieron con suficiencia las razones de hecho y de derecho que la sustentan, así como los fundamentos que llevaron a apartarse del precedente cuya aplicación reclama la aquí accionante»*.<sup>15</sup>

Con ello no se pretende imponer este criterio a los jueces de inferior jerarquía del Distrito como ligeramente algunos lo vociferan por ahí. Cada funcionario judicial, en ejercicio de su competencia y de la autonomía que la Constitución le garantiza, debe sostener la posición que, a su juicio y con la debida

---

<sup>14</sup> CSJ SC1854-2025 Radicación n° 11001-31-99-002-2023-00067-01 (29 de septiembre de 2025, M.P. Martha Patricia Guzmán Álvarez).

<sup>15</sup> CSJ STC1884-2026 Radicación n.º 11001-02-03-000-2026-00678-00 (18 de febrero del 2026, M.P. Hilda González Neira).

fundamentación, mejor se adecue al ordenamiento jurídico y a las circunstancias del caso que resuelve. Lo que aquí se expone es la postura de esta Sala mayoritaria, construida sobre las razones fácticas y jurídicas concretas que han quedado expuestas, y abierta al diálogo jurisprudencial y académico serio que un tema de esta complejidad reclama.

**3.8.** Consecuente con los anteriores desarrollos, el primer reparo no prospera. Ante esta realidad, carece de sentido práctico y metodológico pronunciarse sobre el segundo, pues aún una posesión plenamente probada por el tiempo exigido no alteraría el desenlace jurídico ya fijado por la falta de determinación del objeto.

Las costas en esta instancia serán a cargo del apelante dado el resultado del recurso. El magistrado sustanciador fijará las agencias en derecho en la suma de \$ 1.750.905 para la parte recurrente.

#### **IV. DECISIÓN.**

Con fundamento en 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** la sentencia proferida por el Juzgado Veintidós Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, que negó las

pretensiones de la demanda de pertenencia promovida por María Edilma López López.

**SEGUNDO: CONDENAR** a la parte recurrente-demandante en pertenencia, en favor de la parte demandada, al pago de las costas en esta instancia. Como agencias, el magistrado sustanciador las fija en la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS CINCUENTA MIL NOVECIENTOS CINCO PESOS \$ 1.750.905.

**TERCERO: 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: **26f87dff1d7a18ed4efdff09f33b2f4f453f83a57f6be25b9a4ba783391d1661**

Documento generado en 17/03/2026 04:01:54 PM

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