



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Ordinario de Prescripción Adquisitiva Ordinaria.
Demandante	Esperanza María Cataño C., Jorge Iván y Leidy Yohana Muñoz
Demandados	Luis Hernán Muñoz Reyes y personas indeterminadas
Radicado	05001310300420110020400
Asunto	Sentencia deniega las pretensiones.

Agotadas todas las etapas pertinentes se procede a proferir la respectiva sentencia en este proceso Ordinario de Prescripción Ordinaria Adquisitiva instaurado por ESPERANZA MARÍA CATAÑO CATAÑO, JORGE IVÁN y LEIDY YOHANA MUÑOZ CATAÑO contra LUIS HERNÁN MUÑOZ REYES.

1. ANTECEDENTES:

Por medio de apoderada judicial, ESPERANZA MARÍA CATAÑO CATAÑO, JORGE IVÁN y LEIDY YOHANA MUÑOZ CATAÑO presentaron demanda Ordinaria de Prescripción Ordinaria Adquisitiva contra LUIS HERNÁN MUÑOZ REYES y las personas indeterminadas que se creyeran con derechos sobre el inmueble que se pasa a describir:

*“Inmueble localizado en la calle 14 No. 72-65, casa 105, conjunto Residencial Porto Fino P. H., identificado con matrícula inmobiliaria 001-535061, cuya descripción y linderos es la siguiente: **PRIMER NIVEL:** con una altura libre aproximada de 2,27 mts., linda: **Por debajo**, con el piso en que está construido; **por encima**, con losa de concreto que lo separa de su segundo nivel y de la casa 205; **por el norte**, con muros, ventanas y vigas que forman la fachada posterior de la vivienda con frente a jardín común exclusivo de esta vivienda; **por el oriente**, con muro que la separa de la casa 106; **por el sur**, en parte con fachada que la separa de la zona verde común y en parte con puerta de entrada que la separa de escalera de acceso al bloque; **por el occidente**, con muro de cierre del bloque, frente a zonas comunes.*

***SEGUNDO NIVEL:** con un altura libre aproximada de 2,27 mts., linda: **Por debajo**, con losa en concreto que la separa del primer nivel; **por encima**, con losa en concreto y escaleras que la separan del segundo nivel de la casa 205; **por el norte**, en parte con*

*vacío sobre el jardín común y en parte con vacío sobre el espacio dejado para la futura ampliación de esta vivienda; **por el oriente**, con muro que la separa del segundo nivel de la casa 205; **por el occidente**, con muro de cierre del bloque, vacío sobre zonas comunes.”*

1.1. Fundamentos fácticos:

Exponen los demandantes que desde el año 1994 ocupan el inmueble antes descrito, por compra verbal al demandado sin documento que le sirviera de soporte por lo que únicamente se dio la entrega; agregan que en procura de legalizar este hecho, se efectuó promesa de compra venta el 26 de noviembre de 1998 entre Luis Hernán Muñoz Reyes como vendedor y Esperanza María Cataño como compradora, promesa que se solemnizó mediante escritura 915 del 31 de agosto de 2000 de la Notaría 27 de Medellín, a través de la cual el vendedor transfirió a título de compraventa la nuda propiedad a favor de los por entonces menores Jorge Iván y Leidy Yohana Muñoz Cataño, y constituyó usufructo de uso y habitación para la señora Esperanza María Cataño Cataño de forma vitalicia, transacción que tuvo un valor de \$19.462.000 que el vendedor declaró recibidos a satisfacción.

Señalan que no fue posible registrar dicha escritura por cuanto el inmueble tenía un embargo por cuenta de Concasa, entidad que fue asumida por Bancafé, quien cedió el crédito a Central de Inversiones S. A., crédito que fue cancelado por la señora Esperanza Cataño aunque en la mencionada escritura se estipuló que el vendedor debería seguirlo cancelando, por lo que al hacerle la reclamación, éste manifestó que el bien tenía un saldo pendiente, el cual no obstante haber sido también cancelado por los demandantes, no se les entregó el oficio de desembargo por cuanto éste lo debe reclamar directamente quien allí figuró como demandado y no lo hizo.

Manifiestan que hasta el momento y debido a la negligencia del demandado no se ha podido legalizar la situación con el referido inmueble, a pesar de que la codemandante Esperanza Cataño se ha dirigido a la Secretaría de Hacienda y Catastro para gestionar los pagos del predial, pero no ha obtenido respuesta. No obstante, dicen venir ejerciendo actos de posesión sobre el inmueble desde el año 1994, afirmando haber ampliado la vivienda y un patio el que también techaron, haber hecho reparaciones de techos por goteras, resanes y pintura, de lo cual no tienen recibos, pero que han ejercido dicha posesión de forma pública, tranquila, pacífica y sin clandestinidad.

1.2. Pretensiones:

Como consecuencia de lo expuesto, solicitan se declare que los codemandantes JORGE IVÁN y LEIDY YOHANA MUÑOZ CATAÑO han adquirido por prescripción ordinaria la nuda propiedad del inmueble antes referido; que la codemandante ESPERANZA CATAÑO, ha adquirido por prescripción ordinaria el derecho de usufructo sobre dicho bien; y que como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

1.3 Del Trámite

Admitida la demanda por auto del 18 de agosto de 2011 (fl. 65), en el que además se ordenó la inscripción de la misma en el folio de matrícula 001-535061, de dicho auto fueron notificadas las personas indeterminadas a través de curador ad-litem (fl. 98), previo emplazamiento infructuoso, sin que la auxiliar de la justicia que les representó en el proceso formulara oposición alguna respecto a lo pretendido por los demandantes.

Es de anotar que como el Juzgado que conoció inicialmente del proceso consideró surtida por aviso la notificación del demandado Luis Hernán Muñoz, sin que éste hiciera manifestación alguna al respecto, procedió al decreto de pruebas por auto del 30 de enero de 2013 (fl. 101), pruebas que de acuerdo al interés puesto en su práctica fueron agotadas, y posteriormente, mediante providencia del 23 de julio de 2014 se profirió sentencia, la cual fue anulada por el Tribunal Superior de Medellín en pronunciamiento del 5 de septiembre de 2014 (fl. 3 a 8 del C. 5), quien declaró la nulidad de lo actuado desde el auto que decretó pruebas, inclusive, por indebida notificación al demandado, debiendo rehacerse lo pertinente pero conservando la validez de las pruebas practicadas en relación con quien hubiera tenido oportunidad de contradecirlas.

En ese orden, se notificó personalmente el demandado LUIS HERNÁN MUÑOZ REYES el 24 de marzo de 2015 (fl. 146), quien se limitó a guardar silencio respecto a la demanda, y al darle la oportunidad para ejercer el derecho de contradicción frente a las pruebas practicadas (fl. 148) también guardó silencio, por lo que se procedió a conceder el término para presentar las alegaciones finales, el cual solo fue aprovechado por la apoderada de la parte actora para insistir en lo pretendido.

2. DE LOS ASPECTOS JURÍDICOS PROCESALES, PROBATORIOS Y SUSTANCIALES

2.1. Nulidades: No se observa en el proceso vicio alguno que pueda invalidar lo actuado por configurar alguna de las causales de nulidad taxativamente consagradas en el art. 140 del C. de P. C. o que se deriven de la prueba obtenida con violación al debido proceso, de que trata el artículo 29 superior.

2.2. De los presupuestos de validez y eficacia de la pretensión

Corresponde al Juez, previo a elaborar la sentencia que desate la Litis, examinar la concurrencia de los llamados presupuestos procesales, necesarios para la regular formación y el perfecto desarrollo del proceso, y que se concretan en:

- a) la **competencia**, que para este caso y, atendiendo a la naturaleza del asunto y a la cuantía, así como al domicilio de las partes, se radica en el Juez Civil con categoría de Circuito;
- b) la **capacidad para ser parte** referida a la existencia de las personas que intervienen en el proceso, la cual no merece reparo alguno en tanto atendiendo las constancias de presentación

personal insertas en los poderes otorgados para iniciar la demanda y la exhibición de la cédula de ciudadanía del demandado al momento de su notificación, se acredita su mayoría de edad.

- c) **la capacidad procesal** que se relaciona con el tema de la representación legal y voluntaria, no resiste ningún reparo en relación con los demandantes, quienes están asistidos por apoderada judicial; el demandado quien optó libremente por abstenerse de pronunciarse en el proceso; y las personas indeterminadas quienes están representadas por curadora ad litem.
- d) **la demanda en forma**, presupuesto que atañe a los requisitos legales para la determinación de la pretensión procesal y que es de suma trascendencia tanto para el proceso como para la sentencia en cuanto **fija los límites a la decisión**, se cumple dada la claridad de las pretensiones, las cuales se encuentran estructuradas y se derivan de manera lógica de los hechos narrados en el libelo, todo lo cual resulta coherente con las disposiciones normativas y jurisprudencia en torno a las figuras jurídicas de las cuales se pretende su declaratoria.

Así, es claro que los demandantes piden que se declare que Jorge Iván y Leidy Yohana Muñoz Cataño han adquirido por prescripción ordinaria la nuda propiedad del inmueble antes referido, y que la codemandante Esperanza Cataño ha adquirido por prescripción ordinaria el derecho de usufructo sobre dicho bien; y que como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción de la sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo.

Finalmente, **respecto a la legitimación en la causa**, según ha sostenido la Corte Suprema de Justicia¹ atendiendo a la definición de Chiovenda, es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, lo cual pone en evidencia que tal presupuesto, constituye una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no su titular (Cas. Civ. Sentencia de 1° de julio de 2008).

Así las cosas, entendiendo que la legitimación en la causa, en términos generales, hace referencia a la relación que debe existir entre las partes en el proceso y el interés sustancial del litigio, está legitimado en la causa por activa quien tiene la vocación para reclamar la titularidad de un derecho, el resarcimiento de un perjuicio o la satisfacción de una prestación; y por pasiva la persona o personas de quien o quienes se reclama el derecho, el resarcimiento o el pago de lo debido.

Así, importa destacar que las pretensiones en la demanda principal se plantean por quienes afirman ostentar la calidad de poseedores en relación con el derecho que pretenden adquirir por prescripción, y para resistir la pretensión se llama a quien en el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de la misma aparece como titular del derecho de dominio, y además, por mandato legal (artículo 407, regla 6ª del C. de P. C.) se dirige la

¹ Cas. Civ. Sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268, citada en la del 13 de octubre de 2011, con ponencia del H. M. William Namén Vargas

demanda contra personas indeterminadas, con lo que se entiende acreditada la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva.

2.3. El Problema Jurídico

Acorde con los reclamos de la demanda, corresponde a este Despacho determinar si hay lugar a declarar que los codemandantes JORGE IVÁN y LEIDY YOHANA MUÑOZ CATAÑO han adquirido por prescripción ordinaria la nuda propiedad del inmueble que se viene citando, y que la codemandante ESPERANZA CATAÑO, ha adquirido por la misma vía el derecho de usufructo sobre dicho bien, para lo cual las consideraciones jurídicas habrán de centrarse en la regulación sobre el tema de la prescripción adquisitiva, para este caso ordinaria, y los requisitos que deben cumplirse para que pueda ser declarada.

2.4. De la Prescripción

Teniendo cumplidos las formalidades para la validez y eficacia de esta decisión, encontramos como normas que refieren al fenómeno de la prescripción los artículos 762 y 2512 del C. C., donde se define como un modo de adquirir las cosas ajenas por haberse poseído durante determinado tiempo, constituyendo una sanción para el propietario inscrito el perder dicha calidad por no ejercer las acciones legales en su favor para recuperar su derecho a la posesión.

La prescripción puede ser ordinaria o extraordinaria. La primera, requiere que se haya ejercido posesión regular por el término que exige la ley, posesión que demanda la existencia de buena fe y un justo título constitutivo o traslativo de dominio, el que además en voces del artículo 764 del C. C. impone como necesaria la tradición; por su parte, la extraordinaria se apoya en la posesión irregular, esto es, aquella que carece de uno o más de los anteriores requisitos, y por ello requiere únicamente que se haya ejercido durante el término legalmente exigido.

Como en el presente caso se está pretendiendo la prescripción ordinaria, y en los fundamentos de derecho se hace alusión a la Ley 791 de 2002, debe verificarse la existencia y validez del justo título requerido para la posesión regular, y enfocarse lo pretendido aplicando el artículo 2529 del C. C., el cual establece que el tiempo necesario para la prescripción ordinaria es de cinco años para bienes raíces.

En ese orden, de las normas antes mencionadas es posible extraer los presupuestos para usucapir y que jurisprudencialmente se han consolidado, los que para el caso concreto, son:

1. Que el bien exista y sea prescriptible: Ello quiere decir, que la cosa a usucapir exista tanto en el plano de lo material como en el plano de lo jurídico, debiendo guardar plena identidad entre ambos planos. Además de encontrarse en el comercio, lo que significa que el bien no se halle con restricción de tipo legal que impida su prescripción, como ocurre

cuando se trata de bienes que no han sido sometidos a régimen de propiedad horizontal o son bienes de uso público.

2. Que se acredite el tipo de posesión alegada, para lo cual debe verificarse que exista el animus, es decir una intención de ser dueño, y el corpus, que se acredita con la aprehensión material de la cosa, los que se reflejan por la explotación del bien, y para el caso de la posesión regular, el justo título.

3. El Tiempo de posesión, es decir, que se hayan ejercido los actos de señor y dueño por el término de cinco (5) años para la prescripción ordinaria o de diez (10) años para la extraordinaria, conforme a lo dispuesto en la ley 791 de 2002, posesión que debe ser continua, que para el momento de presentarse la demanda se esté ejerciendo y se prolongue la misma durante su trámite y aún para el momento del fallo.

4. Que la posesión sea pública y pacífica, significando con ello que quien realice actos de señor y dueño lo haga de cara a toda una comunidad que así lo reconozca, lo que por oposición corresponde a la clandestinidad y la violencia.

5. Que la posesión sea exclusiva; así, quien pretende ser dueño debe desconocer la posesión sobre el mismo bien en otras personas, es decir, no acoger circunstancias como aquellas que dan lugar a la coposesión.

Teniendo claros los presupuestos para usucapir, y acorde con el principio de la necesidad y carga de la prueba de que dan cuenta los artículos 174 y 177 del C. de P. C., y 1757 del C. C., corresponde a la parte demandante probar los supuestos de hecho en que funda sus pretensiones y que en consideración a la naturaleza de las que aquí se esgrimen, se concretan específicamente en su condición de **poseedor regular**, por un tiempo de posesión legalmente establecido, de manera pública, pacífica y exclusiva, sobre un inmueble plenamente determinado que debe existir en el plano de lo material y ser prescriptible.

En relación con la existencia jurídica del bien sobre el cual recae la pretensión prescriptiva, necesario es recordar que conforme a lo dispuesto en los artículos 252 y 254 del C. de P. C., a las copias de los documentos públicos aportados solo puede dárseles mérito probatorio en la medida que cumplan con las disposiciones contenidas en aquellas normas.

En esa medida, se tiene que reposa a folios 41 y 42 del expediente el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula 001-535061, documento que no tiene registrada la ubicación del inmueble al cual dice pertenecer, y que si bien en su contenido refiere que los linderos se encuentran en la Escritura No. 4363 del 31 de julio de 1989, es claro que dicho instrumento brilla por su ausencia en el proceso siendo por tanto imposible determinar que se trata del mismo inmueble.

No obstante, como a pesar de decirse en el acápite de dirección del inmueble que éste aparece sin dirección, al observarse que allí se menciona “*CONJUNTO RESIDENCIAL PORTOFINO P.H. II ETAPA CASA NRO. 105 BLOQUE 5 Y. Y 2. PLANTA*”, admitirá el Despacho que se trata del mismo bien dando por acreditada, aunque de manera precaria, la existencia jurídica del inmueble.

Ahora bien, respecto a la existencia material del mismo se tiene que según el acta de inspección judicial que reposa a folios 2 del cuaderno 2, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín pudo en su momento trasladarse a la dirección correspondiente al inmueble que se pretende usucapir, y al confrontar los linderos y ubicación de lo encontrado con los descritos en la demanda se pudo establecer que se trataba del mismo bien. No obstante, conviene agregar de una vez que aunque quedó registrado que quien atendió la diligencia fue la codemandante Esperanza Cataño, no hay constancia en el acta de la diligencia acerca de quién ejercía actos de posesión en el mismo ni la naturaleza de estos, conforme al objeto que para dicha diligencia establece el artículo 407 del C. de P. C. en su numeral 10, aspecto que será objeto de examen al momento de analizar la posesión en caso de que se llegue hasta ese punto.

Entendiéndose por tanto acreditada la existencia jurídica del inmueble así como la identidad entre el bien descrito documentalmente y el materialmente encontrado, se pasa a establecer si el mismo era prescriptible, no encontrando el Despacho impedimento alguno para ello dado que a pesar de que del certificado de tradición y libertad del mismo se desprende que desde el 22 de julio de 1997 se encuentra embargado por cuenta del Juzgado Décimo Civil del Circuito de Medellín, del registro de dicha medida no se desprende una interrupción natural de la prescripción ni ello saca el bien del comercio como lo ha dejado claro la Corte Suprema de Justicia, al señalar:

“Dentro de ese contexto es que, como ya lo tiene precisado la Corte, según detalle que más adelante se verá, se debe descartar que las medidas cautelares de embargo y secuestro, sea que se adopten en un proceso ejecutivo o en uno de otra naturaleza, produzcan la interrupción natural de la prescripción adquisitiva.

En efecto, tratándose de bienes raíces es claro que el embargo, por sí solo, no traduce ninguna imposibilidad física o jurídica para que, quien viene poseyendo el bien en que recae el mismo, pueda continuar realizando sobre él actos de señorío (num. 1º, art. 2523 C.C.), ni comporta, per se, la pérdida por éste de la posesión (num. 2º, ib.), puesto que esa particular medida no modifica el carácter de bien comerciable que el mismo ostenta, ni afecta en nada la aprehensión material de la cosa con ánimo de dueño de quien así la detente.”²

Pasando al análisis de la prueba de la posesión alegada, la que en razón de la prescripción ordinaria que se invoca es regular, misma que conforme al artículo 764 del C. C. procede

² **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.** Sala de Casación Civil. Magistrado Ponente: Dr. **ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ.** 13 de julio de 2009. Ref.: 11001-3103-031-1999-01248-01

de justo título y ha sido adquirida de buena fe, se procede a examinar, en primer lugar, la acreditación del justo título traído por la parte actora, como requisito indispensable para continuar con el análisis de los demás requisitos inherentes a este tipo de proceso, orden en el cual se aportó la copia de la Escritura Pública No. 915 del 31 de agosto de 2000 de la Notaría 27 de Medellín, la cual reposa a folios 62 a 64, mediante la cual el señor Luis Hernán Muñoz Reyes, quien figura en el certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de este proceso como propietario del mismo, transfiere a título de compraventa la nuda propiedad sobre dicho bien en favor de los codemandantes Jorge Iván y Leidy Yohana Muñoz Cataño, y al mismo tiempo dice constituir usufructo de manera vitalicia en favor de la codemandante Esperanza María Cataño Cataño.

Pues bien, teniendo en cuenta que para la fecha de la suscripción de dicho instrumento el inmueble sobre el cual recaía la negociación se encontraba embargado por cuenta del Juzgado Décimo Civil del Circuito, tal como se desprende de la anotación No. 11 del Certificado de Tradición y Libertad aportado al proceso, no puede ampararse bajo un ropaje de validez dicho acto jurídico y derivar de él, para este proceso, los efectos propios de un justo título, por cuanto se evidencia un objeto ilícito en dicha enajenación tal como lo enseña el artículo 1521 del C. C. al dejar establecido que *“Hay un objeto ilícito en la enajenación: (...) 3°. De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.”*

Es de anotar que en este proceso no fue acreditada la autorización del Juez que decretó el embargo que aparece registrado en la mencionada anotación, como tampoco el consentimiento del acreedor en el proceso que dio origen al mismo para que se llevara a cabo dicha enajenación, de ahí que no puede este Despacho asumir como válida la misma a pesar del objeto ilícito que encuentra en ella, circunstancia que lleva a concluir que no se aportó al proceso un justo título válido para demostrar la posesión regular propia de la prescripción ordinaria invocada.

Dicha situación conlleva inevitablemente el fracaso de las pretensiones esgrimidas, por la no acreditación del justo título propio de la posesión regular necesaria para la prescripción ordinaria invocada, debiéndose abstener el Despacho de continuar con el análisis de la presencia de los demás presupuestos necesarios para la acción invocada conforme a la facultad que expresamente le confiere el artículo 306 del C. de P. C.

Por las resultas del proceso y teniendo en cuenta que el demandado no dio respuesta a la demanda, se abstendrá el Despacho de condenar en costas. No obstante, los honorarios de quien actuó como curadora, los cuales se establecerán en la suma de UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, serán de cargo de la parte actora.

Finalmente, se dispondrá la cancelación de la inscripción de la demanda respecto del folio de matrícula correspondiente al inmueble objeto de este proceso.

3. DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto el JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

FALLA

PRIMERO: DESESTIMAR las pretensiones en este proceso Ordinario de Prescripción Ordinaria Adquisitiva de dominio instaurado por ESPERANZA MARÍA CATAÑO CATAÑO, JORGE IVÁN y LEIDY YOHANA MUÑOZ CATAÑO contra LUIS HERNÁN MUÑOZ REYES y personas indeterminadas, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: No hay lugar a condenar en costas. No obstante, los honorarios de la curadora, los que se fijan en UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, corren a cargo de la parte actora.

TERCERO: Disponer la cancelación de la inscripción de la demanda que se había ordenado por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Medellín sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-535061.

Ofíciase para ello a la Oficina de Registro de II. PP. de Medellín, Zona Sur, aclarando los motivos por los cuales es este Despacho el que dispone el levantamiento de la medida que había sido decretada por otra dependencia judicial.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JORGE HUMBERTO IBARRA
JUEZ

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO DE
MEDELLÍN**

La providencia que antecede se notifica por anotación en estados No. 40 fijado en la página oficial de la Rama Judicial hoy 30 de 4 de 2021 a las 8 A.M. _____

SANDRA MARGARITA ZAPATA HERNÁNDEZ
Secretaria