

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, seis (6) de Abril de dos mil veintidós (2022)

SENTENCIA: 085
RADICACIÓN: 2020-00201-00
PROCESO: VERBAL PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DERECHO DE HABITACIÓN
DEMANDANTE: CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.
DEMANDADOS: BLANCA, AURA, ESTER, ELISA, EMILIA, GABRIELA, ALICIA, EMMA, LIGIA RAMIREZ, EN SU DOBLE CALIDAD DE DEMANDADAS Y COMO HEREDERAS CONOCIDAS DE LOS SEÑORES ISAIAS RAMIREZ y MARIA JESUS GAVIRIA DE RAMIREZ, y SUS HEREDEROS INDETERMINADOS

I. OBJETO DE DECISIÓN

Como se previno en el auto del pasado 2 de febrero de 2022, procede el despacho a proferir **SENTENCIA ANTICIPADA** de primera instancia en el proceso de la referencia, dentro del término establecido en el Art. 120 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

La sociedad CONSTRUCTORA URBANO S.A.S., a través de apoderado judicial, convocó a proceso verbal a BLANCA, AURA, ESTER, ELISA, EMILIA, GABRIELA, ALICIA, EMMA y LIGIA RAMIREZ, en su doble calidad de demandadas y como herederas conocidas de los señores ISAIAS RAMIREZ y MARIA JESUS GAVIRIA DE RAMIREZ, y los HEREDEROS INDETERMINADOS de estos dos últimos, para que se declare que se ha extinguido por prescripción el derecho real de habitación a su cargo como actual propietaria del inmueble y a favor de los demandados, constituido mediante escritura pública No. 1017 del 26 de Octubre de 1922 de la Notaría Segunda de Manizales, sobre un solar con su correspondiente edificación, constante de 15 varas (12 metros) de frente por 40 varas (32 metros) de centro, ubicado en la Avenida Santander en la carrera 23 No. 40-32 de la ciudad de Manizales, cuyos linderos son: ###POR EL NORTE,

QUE SU FRENTE, CON LA AVENIDA SANTANDER; POR EL SUR, CON LA CARRERA 24; POR EL ORIENTE, CON PROPIEDAD DE ERNESTO GALLO; POR EL OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE ISAIAS RAMIREZ###; inmueble identificado con la ficha catastral número 010301920004000 y el folio de matrícula inmobiliaria número 100-37344 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, para que se consolide a favor de su propietaria el dominio pleno sobre el bien; además, que se oficie al Señor Notario Segundo de Manizales y al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de esta misma ciudad para que proceda a la cancelación del susodicho gravamen y que se condene en costas a la parte demandada, en caso de oposición.

Para justificar tales súplicas adujo que la sociedad demandante es la titular inscrita del inmueble relacionado, por compra de la nuda propiedad que efectuara al señor PEDRO ROMEO QUINTERO ARIAS, según escritura pública No. 1343 del 4 de marzo de 2020, aclarada por la No. 1725 del 17 de marzo del mismo año, ambas de la Notaría Segunda de Manizales, inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, bajo el folio 100-37344.

Que, mediante escritura pública No. 1017 del 26 de octubre de 1922 de la Notaría Segunda de Manizales, el HOSPITAL DE LA CARIDAD DE MANIZALES, constituyó a favor de los señores ISAIAS RAMIREZ, MARIA JESUS GAVIRIA DE RAMIREZ, BLANCA, AURA, ESTER, ELISA, EMILIA, GABRIELA, ALICIA, EMMA y LIGIA RAMIREZ, un derecho de habitación, el cual *“se dona gratuitamente a las personas expresadas en la cláusula anterior, por toda la vida de cada una de ellas, con la condición de que cualquiera de las mismas que contraiga matrimonio perderá su derecho, pero la recobrará en caso de que enviudase.”*

Agrega que, en la parte final de tal acto, se indica que los señores Isaías Ramírez y Maria Jesús Gaviria de Ramírez, eran los progenitores de las demás beneficiarias y que, desde el momento de la constitución del derecho de habitación hasta la presente fecha han pasado 98 años; además, que el inmueble sobre el cual recae el derecho fue deshabitado desde antes del mes de Julio de 2010, fecha en la cual el Hospital de Caldas E.S.E. recibió el bien inmueble de parte de la familia de los donantes Manuel Piedrahita y Enrique Gomez, tal y como consta en el acta de entrega suscrita el 9 de Julio de 2010.

Continúa refiriendo que el HOSPITAL DE CALDAS E.S.E. solicitó la demolición de la vivienda que estaba construida sobre el bien objeto del proceso, por considerar que su construcción demostraba una ruina tal que impedía su uso y presentaba una imposibilidad de mejoramiento desde el punto de vista técnico y económico, como consta en el oficio OMPAD 389 del 23 de marzo de 2010 de la Oficina Municipal para la Prevención y Atención de Desastres, lo cual finalmente sucedió y que, tal circunstancia, aunada al paso de más de 98 años desde la constitución del derecho, son indicativas del término que establece la Ley para que opere la prescripción extintiva de las obligaciones y derechos, siendo que el bien inmueble ya no era utilizado para los fines en que se constituyó la referida limitación.

Indica que los cónyuges ISAIAS RAMIREZ y MARIA JESUS GAVIRIA DE RAMIREZ fallecieron, el primero 17 de Junio de 1935 y la segunda el día 3 de Junio de 1944, conforme se prueba con sus partidas de defunción y que desconoce si se tramitó el proceso de sucesión de los referidos causantes, sin embargo, manifiesta que allega certificaciones negativas de las Notarías de Manizales.

En cuanto a las señoras BLANCA, AURA, ESTER, ELISA, EMILIA, GABRIELA, ALICIA, EMMA y LIGIA RAMIREZ, menciona que desconoce su paradero o si éstas se encuentran vivas o no, lo que prueba con el oficio RN-REM-1010-11-1011 del 22 de Octubre de 2020 emitido por la Registraduría Nacional del Estado Civil, en el que manifiesta dicha entidad que ninguna de las citadas señoras registra en base de datos inscripciones de nacimiento ni defunción, elevándose derechos de petición a las Notarías de la ciudad a efectos de que informarán sobre la existencia o no de trámites de sucesión de éstas, respondidos de manera negativa.

Finalmente, cita las normas sustantivas civiles alusivas a lo pretendido,

III. TRÁMITE DEL PROCESO

La demanda correspondió a este Despacho por reparto el 23 de noviembre de 2020 y, previa devolución para su corrección fue admitida en auto del 22 de enero de 2021, ordenándose el emplazamiento de la parte demandada.

Surtido en legal forma el mencionado emplazamiento, a través del Centro de Servicios Judiciales para los Juzgados Civiles y de Familia de esta ciudad, y como quiera que no compareciera al llamado ninguna persona de los demandadas ni ningún otro interesado, fue menester nombrarles Curadora Ad Litem quien, una vez nombrada y posesionada, replicó la demanda aduciendo en cuanto a los hechos que algunos no le constan y otros no son hechos; en cuanto a las pretensiones se atiene a lo que se pruebe en el proceso, excepcionando la “prescripción” de las obligaciones que puedan estar extintas por el paso del tiempo y la “genérica”.

Así las cosas, como no se observa nulidad que afecte lo actuado se entra a proferir la sentencia correspondiente, previas las siguientes:

IV. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Esta despacho tiene competencia en razón de los factores materia del asunto, cuantía y territorio y la demanda satisfizo los requisitos de forma; también se advierte la legitimación de ambas partes, la sociedad demandante por ser titular del derecho real de dominio (nuda propiedad) sobre el inmueble sobre el cual recae la limitación del dominio que se pretende declarar extinta y los demandados, por ser los llamados a controvertir las pretensiones formuladas en su contra, de acuerdo con los documentos allegados como soporte de la demanda (documento numerado 04 del cuaderno principal del expediente digital).

En este punto, respecto de la prueba de la legitimación en la causa de los demandados, importa mencionar que las beneficiarias del derecho de habitación BLANCA, AURA, ESTER, ELISA, EMILIA, GABRIELA, ALICIA, EMMA y LIGIA RAMIREZ, fueron demandadas en una doble calidad, como titulares de la limitación y, a su vez, como herederas determinadas de los otros dos beneficiarios también demandados, sus progenitores ISAIAS RAMIREZ y MARIA JESUS GAVIRIA DE RAMIREZ, de quienes se acreditó en legal forma su fallecimiento con los correspondientes registros de defunción y, también, que se desconoce si hay o no proceso de sucesión en curso, pero, en todo caso, se allegaron con la demanda las certificaciones negativas de las Notarías de esta ciudad, así como sendas certificaciones de la Registraduría Nacional del Estado

Civil y de las referidas notarías, en el sentido que no pueden certificar el nacimiento y, menos, la defunción de las primeras.

De esta manera, la parte actora probó haber desplegado todos sus esfuerzos en procura de conseguir los registros civiles de nacimiento de las demandadas, que acreditaran la aducida calidad de herederas determinadas de ISAIAS RAMIREZ y MARIA JESUS GAVIRIA DE RAMIREZ, los dos restantes beneficiarios de la limitación del dominio precitada, sin resultados positivos.

Es claro que a la parte actora le compete la carga de probar la capacidad para ser parte de las citadas demandadas, en tanto no es posible accionar contra personas de las cuales se desconoce si ostentan esa condición de herederos determinados de un causante, empero, tampoco es imprescindible que se le someta a la consecución de una prueba, tal vez inexistente, pues es un hecho notorio que antiguamente existían inconvenientes con el registro civil de nacimiento y que, incluso, muchas veces las personas no acudían a esa inscripción, particularmente para la época de constitución de ese derecho de habitación (año 1922). Menos, existían bases de datos en aquellas épocas, que permitieran una fácil consulta de estos tópicos a la hora de hoy.

Así, la parte actora indagó en las Notarías de la ciudad sobre los registros civiles de nacimiento de las demandadas o su defunción, sin hallar ningún resultado positivo, debiendo tenerse presente al respecto que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, de vieja data y como se detallará más adelante, ha decantado que la capacidad para ser parte en relación con los herederos no se limita a ellos en sí, sino a la causa mortuoria, lo cual implica que lo pertinente a demostrar en la litis es la existencia o no de la sucesión de los titulares del derecho, en este caso de los progenitores de BLANCA, AURA, ESTER, ELISA, EMILIA, GABRIELA, ALICIA, EMMA y LIGIA RAMIREZ, y ante la inexistencia en la búsqueda, acá suficientemente certificada, se deberá optar por la continuidad de la litis con los herederos indeterminados los que, en el presente caso, fueron debidamente emplazados y se encuentran representados por Curadora Ad Litem, quien oportunamente replicó dicha demanda en su nombre.

En consecuencia, aunque dentro del proceso debe estar demostrada la capacidad para ser parte como presupuesto procesal de la acción, ello no implica que frente a herederos que se presumen determinados, respecto de los cuales no

existen pruebas del vínculo consanguíneo, se frustra el derecho de demandar a la comunidad herencial, cuando no está acreditado que hay una sucesión en curso, que en ella aceptaron la herencia o hicieron parte de la misma, como aquí aconteció.

Así lo destacó la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en auto proferido el 6 de octubre de 2015, dentro del proceso de pertenencia con radicado No. 170013103004-2013-00330-02 de este Juzgado, en donde se citaron como sustento de dicho aserto las sentencias del 15 de septiembre de 1983, del 15 de julio de 2008 (M.P. William Namén Vargas, Exp. 68001-3103-006-2002-000196-01) y del 22 de abril de 2002 (M.P. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, Exp. 6636), todas de la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia.

Dilucidado lo anterior, es del caso memorar que el derecho de uso y habitación se encuentra regulado en el Código Civil Colombiano, en los artículos 870 y 878.

En el artículo 870 del referido estatuto, se define al derecho de uso como un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de un bien, pero a su vez, dice que, si se refiere a una casa, y a la utilidad de morar en ella, se llamara derecho de habitación.

En el derecho de uso y habitación coexisten dos derechos: el del nudo propietario y el del usuario, por lo tanto, la constitución y pérdida del derecho de uso se regirán bajo las mismas reglas o parámetros del derecho de usufructo (Art. 871 ibidem).

En el presente asunto, se acreditó en legal forma, con prueba solemne como lo es la copia de la escritura pública No. 1017 del 26 de Octubre de 1922 de la Notaría Segunda de Manizales, que el HOSPITAL DE LA CARIDAD DE MANIZALES constituyó a favor de los señores ISAIAS RAMIREZ, MARIA JESUS GAVIRIA DE RAMIREZ, BLANCA, AURA, ESTER, ELISA, EMILIA, GABRIELA, ALICIA, EMMA Y LIGIA RAMIREZ, un derecho de habitación el cual *“se dona gratuitamente a las personas expresadas en la cláusula anterior, por toda la vida de cada una de ellas, con la condición de que cualquiera de las mismas que contraiga matrimonio perderá su derecho, pero la recobrará en caso de que enviudase.”*

Dicha limitación al dominio se halla inscrita en el competente registro inmobiliario, folio de matrícula 100-37344, en el que también consta que el actual titular de la nuda propiedad del inmueble que la soporta es la sociedad demandante, CONSTRUCTORA URBANO S. A. S., quien la adquirió mediante escritura pública No. 1343 del 03 de marzo de 2020, aclarada por la No. 1725 del 17 de los mismos mes y año, ambas de la Notaría Segunda de Manizales, las que fueron allegadas en legal forma con la demanda.

Como ya se vio, pretende la referida sociedad que se declare judicialmente extinta dicha limitación al dominio, bien sea por destrucción de la cosa o por el fenómeno de la prescripción extintiva de la acción.

La extinción del derecho de uso y habitación se produce de la misma manera en que se extingue el usufructo, como bien lo expresa el citado Art. 871 del C. Civil, es decir, por el vencimiento de plazo o cumplimiento de la condición resolutoria, la resolución del derecho, muerte del usuario, destrucción de la cosa, prescripción, renuncia del usuario y por sentencia judicial (Art. 865 ut supra).

Pues bien, la destrucción del bien que soporta el derecho comentado, entre otras causales, acarrea la extinción del derecho de habitación, pues este derecho real no puede subsistir debido a que se pierde el objeto sobre el cual recae.

Fue así como en este litigio, de las pruebas documentales legal y oportunamente allegadas al plenario y que obran en el expediente digital respectivo (documento numerado 04), se puede constatar que el inmueble ubicado en la carrera 23 No. 40-32 de la ciudad de Manizales, sobre el cual recae dicho derecho, fue deshabitado desde antes del mes de Julio de 2010, fecha en la cual el referido Hospital recibió el bien inmueble de parte de la familia de los donantes Manuel Piedrahita y Enrique Gomez, tal y como consta en el acta de entrega del 9 de Julio de 2010.

Ahora, según los referidos documentos, esa propiedad amenazaba ruina, por lo que el hoy HOSPITAL DE CALDAS E.S.E., solicitó la demolición de la vivienda que estaba construida sobre el predio, como consta en el oficio OMPAD 389 del 23 de marzo de 2010 expedido por la Oficina Municipal para la Prevención y Atención de Desastres, lo que efectivamente aconteció, como se acredita también con el oficio HC036 de enero 25 de 2012, en donde la referida institución

hospitalaria solicita a AGUAS DE MANIZALES E.S.P., la cancelación del contador y el servicio de agua, por haberse demolido efectivamente ese bien, a instancias de la OMPAD y por las circunstancias anotadas.

En consecuencia, estando probada la destrucción del inmueble que soportaba el derecho de habitación reseñado, ello trae aparejada la extinción de la prerrogativa constituida a favor de los aquí demandados, lo que da pábulo a que se acceda a las pretensiones de la demanda.

Aún más, aplicando al caso de autos la preceptiva del art. 2356 del Código Civil (modificado por el artículo 8º de la Ley 791 de 2002), que indica que *“La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10)...”*, que ciertamente se cuenta desde el 27 de diciembre de 2002 (ley 153 de 1887, art. 41), es claro que desde la fecha de destrucción del bien objeto de la limitación, 9 de julio de 2010, como consta en el acta de entrega de este al hospital citado -deshabitado y en pésimo estado de conservación-, a la fecha de presentación de la demanda, 23 de noviembre de 2020, cualquier acción que pudieran tener los beneficiarios del derecho real de habitación en relación con dicha prerrogativa se encuentra prescrita, por haberse superado con creces el término de los diez (10) años que contempla la norma adjetiva, lo que permite desechar la excepción que en tal sentido propuso la señora Curadora Ad Litem de la parte demandada.

Tampoco se acreditó por ningún medio suasorio que el término prescriptivo de la acción hubiese sido interrumpido por sus beneficiarios, los aquí demandados, civil o naturalmente.

En consecuencia, como el derecho de uso o habitación también se extingue por sentencia judicial, como ya se precisó, se accederá a las pretensiones de la demanda incoada en tal sentido, con los ordenamientos consecuenciales invocados por la parte actora, advirtiendo también, respecto de la excepción “genérica” aducida por la procuradora judicial de la parte demandada, que no se encuentra probado ningún hecho que favorezca a dicha parte, y que sea dable su declaratoria de oficio.

Por último, no se proferirá condena en COSTAS a la parte demandada, pues se encuentra representada por Curador Ad Litem, quien no se opuso a la

prosperidad de las pretensiones de la demanda y más bien se atuvo a lo que se demostrara en el proceso.

Por lo expuesto, el **Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Manizales, Caldas**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Constitución y la Ley,

F A L L A

PRIMERO: DECLARAR LA EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE HABITACIÓN a favor de la entidad demandante **CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.**, actual propietaria del inmueble y en contra de **BLANCA, AURA, ESTER, ELISA, EMILIA, GABRIELA, ALICIA, EMMA, LIGIA RAMIREZ**, EN SU DOBLE CALIDAD DE DEMANDADAS Y COMO HEREDERAS CONOCIDAS DE LOS SEÑORES **ISAIAS RAMIREZ y MARIA JESUS GAVIRIA DE RAMIREZ**, y **LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE LOS DOS ÚLTIMOS**, constituido mediante escritura pública No. 1017 del 26 de Octubre de 1922 de la Notaría Segunda de Manizales, sobre un solar con su correspondiente edificación (en ese entonces), constante de 15 varas (12 metros) de frente por 40 varas (32 metros) de centro, ubicado en la Avenida Santander en la carrera 23 No. 40-32 de la ciudad de Manizales, cuyos linderos son: *###POR EL NORTE, QUE SU FRENTE, CON LA AVENIDA SANTANDER; POR EL SUR, CON LA CARRERA 24; POR EL ORIENTE, CON PROPIEDAD DE ERNESTO GALLO; POR EL OCCIDENTE, CON PROPIEDAD DE LOS HEREDEROS DE ISAIAS RAMIREZ.* *###* Inmueble identificado con la ficha catastral número 010301920004000 y el folio de matrícula inmobiliaria número 100-37344, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, consolidándose en cabeza de la sociedad **CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.** (Nit. 900.018.934-8), el dominio pleno sobre dicho bien inmueble; lo anterior por lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Como consecuencia de lo anterior, se ordena oficiar al Señor Notario Segundo de Manizales, para los efectos y fines del Art. 47 del Decreto 960 de 1970 y al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Manizales, con fundamento en la ley 1579 de 2012, para que se sirva proceder a la cancelación del susodicho gravamen que pesa sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-37344, anotación No. 002.

TERCERO: DECLARAR NO PROBADOS los medios de defensa propuestos por la señora Curadora Ad Litem de la parte demandada, también por lo ya dicho.

CUARTO: NO CONDENAR en costas a la parte demandada, según lo reseñado en precedencia en la parte considerativa.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE
MARIA TERESA CHICA CORTÉS
JUEZA**

NOTIFICACIÓN POR ESTADO. La sentencia anterior se notifica en el Estado No. 051 del 07 DE ABRIL DEL 2022. Gloria Patricia Escobar Ramírez. Secretaria.

Firmado Por:

Maria Teresa Chica Cortes
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 004
Manizales - Caldas

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: **3715ca3dbc0122deabbb7458ffbc4db7648763ad8120039b646ae43e4ac9fd0b**

Documento generado en 06/04/2022 01:38:59 PM

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