



**Rad.08001310300720100014500**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO.** - Barranquilla, Octubre veinticinco (25) de dos mil veintidós (2022). –

**ASUNTO.**

Procede este despacho a dictar sentencia de fondo dentro del proceso ORDINARIO REIVINDICATORIO instaurado por la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, por medio de apoderado judicial, contra los señores MIRIAM SILVERA DE VEGA, LISBETH ESTHER VEGA SILVERA, MELIZA VEGA SILVERA y JHON HECTOR VEGA SILVERA.

**PRETENSIONES:**

- 1.- Que se declare que el finado ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, es dueño de pleno dominio y sin restricción alguna del inmueble ubicado en la carrera 42D # 80A-74, identificado con la matricula inmobiliaria N° 040-40542.
- 2.- Que como resultado de la anterior declaratoria de dominio, se condene a los demandados a restituir a la demandante, dentro del término de diez (10) días, el inmueble anterior, junto con todas sus mejoras y anexidades.
- 3.- Que se condene a los demandados a pagar a la demandante, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia los frutos naturales y civiles producidos por el bien, así como los que el demandante hubiera podido recibir con mediana inteligencia y atención, previa tasación de peritos, desde cuando los demandados tomaron posesión del inmueble hasta cuando se la haga la entrega.
- 4.- Que se declare que el demandante no es sujeto al pago de las mejoras útiles, si las hubiere.
- 5.- Condenar a los demandados al pago de las costas del proceso.
- 6.- Que se ordene la inscripción de la demanda y del fallo en los libros pertinentes en la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad.

**LAS ANTERIORES PRETENSIONES TIENEN COMO SOPORTE LOS SIGUIENTES HECHOS RELATADOS EN LA DEMANDA:**

- 1.- El señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS (Q.E.P.D), esposo de la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, es el único propietario del inmueble ubicado en esta ciudad en la Carrera 42D N° 80 A-74.
- 2.- El finado ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, antes de su fallecimiento, otorgo poder especial a la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, para vender el predio descrito.
- 3.- En virtud del mandato conferido la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, suscribió promesa de compraventa con el señor JOSE LUIS AHUMADA por valor de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS (180.000.000), los cuales se pagarían de la siguiente manera:
  - a) SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) a la firma de la promesa de compraventa.
  - b) CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) a la firma de la escritura.
- 4.- Que el señor JOSE LUIS AHUMADA solo entregó la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 30.000.000) y un cheque por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$ 10.000.000), que resultó de una cuenta cancelada y los otros VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), que debió entregar a una persona durante quince (15) días tampoco fueron entregados.



5.- Que el señor JOSE LUIS AHUMADA, aprovechó que la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, se había trasladado a España junto a su familia, y entro en posesión del inmueble objeto de reivindicación al falsificar las escrituras que dan cuenta de la venta del inmueble entre otros documentos.

6.- Que la demandante resultó amenazada por el astuto estafador, cuando esta comenzó a reclamar su vivienda, por lo que le correspondió a su hijo ALEJANDRO CESAR FRANCO FAUS, igualmente residenciado en España, impetrar las acciones penales pertinentes ante la Fiscalía General de la Nación, para que conociera de la investigación por los delitos de HURTO AGRAVADO, FALSEDAD EN DOCUMENTO PUBLICO Y ESTAFA, a través de la cual la Fiscalía 58 General de la Nación— Unidad de Patrimonio Económico, mediante providencia calendada julio 07 de 2009, declaró el restablecimiento del Derecho, al declarar la nulidad de las siguientes escrituras:

-Escritura Publicas N° 1531 del 39 de agosto de 2004 otorgada en la Notaría Octava (08) de Barranquilla.

-Escritura Pública N° 5158 del 11 de septiembre de 2006 otorgada en la Notaría Octava (8) del Círculo de Barranquilla.

-Escritura Publica N°1527 del 19 de octubre de 1995.

7.- Que los demandados son ocupantes del bien objeto del proceso, por ser familiares o herederos del señor JAIRO VEGA PEDRAZA, quien se registraba como ultimo adquirente del inmueble reclamado.

8.- Que el señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS (O.E.P.D.), falleció en España el día 04 de abril de 2003, casado con la señora MARÍA ISABEL FAUS MULLOR, de cuya unión nacieron los siguientes hijos: CARLOS ALBERTO, MARTA ISABEL, MARIA TERESA y ALEJANDRO CESAR FRANCO FAUS.

9.- Que la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, tiene potestad y amplias facultades para impetrar la presente acción, no solamente por ser esposa del fiando-propietario, sino que fue autorizada por este para vender y hacer cualquier tipo de negocio mediante poder legalmente conferido y apostillada con mucha antelación y por haber sido ella la persona que resultara lesionada en sus derechos junto a sus hijos.

10.- Que la Fiscalía General de la Nación, dejó vigente y reconoció su legitimidad como esposa, heredera y apoderada legal del causante.

11.- Que como último "PROPIETARIO" del predio aparece el señor JAIRO VEGA PEDRAZA, quien adquirió por "COMPRA" que hiciera a INVERSIONES SALAS HAECKERMANN Y CIA., el 15 de octubre de 2004, mediante escritura 5158 de la Notaría Quinta, la cual resultó anulada.

#### **ACTUACION PROCESAL RELEVANTE**

La demanda es admitida en fecha agosto 05 de 2010 por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito, despacho este que conoció inicialmente del proceso, ordenando notificar a la demandada en la forma indicada en los Artículos 315 a 320 y 330 del Código de Procedimiento Civil.

Los demandados se notificaron, y a través de apoderada judicial, Dra. LUZ MERY MARTINEZ OSPINO, contestan la demanda dentro del término legal y presenta excepciones de mérito que denominó: FALTA DE LEGITIMACIÓN E INEXISTENCIA DEL DERECHO.

Asimismo, formuló excepción previa y demanda de RECONVENCION cuya pretensión principal es la declaratoria de la PRESCRIPCION ORDINARIA DE DOMINIO a favor de los demandantes en reconvencción.

Cumplidos los rigores de ley, se les designó Curador Ad-litem a la PERSONAS INDETERMINADAS compareciendo el Doctor RAFAEL JAIMES SALAZAR QUINTERO, para ejercer el cargo, quien se



notificó en representación de las PERSONAS INDETERMINADAS el 02 de abril de 2004, respondiendo la demanda sin proponer excepciones.

Acto seguido la demanda de reconvención fue admitida en marzo 21 de 2012 y notificada a las partes.

Mediante auto de fecha septiembre 12 de 2013 se resuelve declarar no probada la excepción previa propuesta por los demandados dentro de la demanda inicial, rechazándose el recurso de apelación por no ser apelable.

Seguidamente, se decretan las pruebas solicitadas por las partes, vencido el periodo probatorio se da el respectivo traslado para alegar, cumplidas tales formalidades, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, dictó sentencia el 14 de abril de 2014, accediendo a las pretensiones de la demanda inicial y denegando las de la demanda de reconvención, contra la decisión proferida las partes interpusieron recurso de apelación. Dentro del trámite de alzada la magistrada sustanciadora Dra. CARMINA GONZALEZ ORTIZ, mediante providencia del 02 de octubre de 2015, decreta la nulidad de la sentencia proferida en primera instancia debido a que se encontraba pendiente de resolver la solicitud de prejudicialidad realizada por los demandados.

Acto seguido, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, al recepcionar el expediente procedió a obedecer y cumplir lo resuelto por el TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA-SALA CIVIL FAMILIA, y requiere a la parte demandante para que suministre el certificado de tradición del bien inmueble objeto del proceso debidamente actualizado y a su vez, ordenó oficiar a la FISCALIA 37 DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA, a fin de que certificaran el estado actual de la investigación N° 302.077, providencia esta contra la cual interpusieron recurso de reposición en subsidio de apelación, la cual fue confirmada mediante proveído del 31 de marzo de 2016.

Posteriormente, al pasar al sistema oral el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO, lo remite a este JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO para que siga su trámite, el cual avoca el conocimiento el 30 de agosto de 2017.

En providencia del 21 de junio de 2018, esta agencia judicial ordena la reanudación del proceso, providencia contra la que fue interpuesto recurso de apelación por parte apoderado judicial de la parte demandada, este Despacho se abstuvo de resolver en auto de noviembre de 2018, empero, mediante proveído del 07 de octubre de 2019, se ordenó nuevamente oficiar a la FISCALIA 37 DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA, a fin de que certificaran el estado actual de la investigación N° 302.077, actuación esta que fue revocada a petición de la parte demandante.

Dado el recuento de las actuaciones más relevantes procede el despacho a resolver, previa las siguientes:

#### **PROBLEMA JURÍDICO:**

Deberá establecer el despacho en el presente asunto, si se cumplen los presupuestos fácticos, así como la totalidad de los elementos necesarios para que se configure la reivindicación del inmueble ubicado en la carrera 42D # 80A-74, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-40542 en favor de la parte demandante.

#### **MARCO JURÍDICO SUSTANCIAL Y PROCESAL APLICABLE**

Las disposiciones aplicables para proferir esta sentencia son los artículos *art. 762, 946 955, 957, 1325* del Código Civil,

#### **CONSIDERACIONES**



Conforme al concepto del Código Civil, la acción de dominio consiste en el derecho que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para obtener que el poseedor sea condenado a restituirla.

La Jurisprudencia Nacional ha sido constante y reiterada en señalar como presupuesto de la Acción Reivindicatoria las siguientes:

- 1.- Cosa reivindicable.
- 2.- Derecho de dominio del actor.
- 3.- La calidad de poseedor del demandado.
- 4.- Que el bien poseído por el demandado sea el mismo que pretende el actor.

Conforme a lo anotado, en un proceso reivindicatorio, como el que hoy ocupa la atención del despacho, corresponde al demandante probar cada uno de los requisitos señalados.

Pues bien, interesa ocupar nuestra atención en la legitimidad activa y pasiva de la acción de dominio. Así, se supone un enfrentamiento procesal entre una parte, demandante, que alega un mejor derecho frente a la otra parte, quien se presenta como poseedor material del bien pretendido por el actor. Entonces, sólo el actual poseedor de la cosa pretendida puede ser sujeto pasivo de la demanda, salvo el caso regulado en los artículos 955 y 957 del Código Civil, donde se faculta a iniciar la acción contra el que fue poseedor y dejó de serlo.

Sobre la Acción de Dominio sostiene el máximo Tribunal: *“La prosperidad de la acción reivindicatoria supone en el demandante la calidad jurídica de propietario, condición ésta que debe demostrar frente al demandado poseedor. Y la razón de ser de tal carga probatoria estriba en que debe aniquilar la presunción legal que protege al poseedor, pues siendo la posesión la más vigorosa y ostensible manifestación del dominio, la ley predica que quien se encuentre en esa particular situación se le considera dueño mientras otro no justifique serlo (art. 762 del C. C.). Por consiguiente, entre tanto el demandante no desquicie el hecho presumido, el demandado en reivindicación continuará protegido y gozando de la ventajosa posición en que lo coloca la ley de tenerlo en principio como dueño de la cosa perseguida”.*

Precisamente, la Jurisprudencia tiene sentado en el punto que *“La posesión material, producto de una situación estable, por lo mismo engendra a favor del poseedor la presunción de dueño merece la protección de la ley. Por eso el reivindicante, a quien corresponde demostrar su derecho de dominio, le compete hacerlo de tal manera que su título desvirtúe la presunción legal que favorece al poseedor y por esto tal título debe abarcar un período más amplio que el de la posesión”* (Cas. Civ. De 9 de julio de 1937, Pág. 308, 30 de abril de 1963 CIII, 18 G.J. N° 2423). Entonces, el título que aduzca el demandante debe tener una existencia precedente a la posesión.

Precisado que en un litigio reivindicatorio tiene como extremos al titular del bien objeto de la pretensión y de contradictor legítimo al poseedor de la cosa, pasemos a tomar partido de las pruebas que obran en los autos.

Como puede observarse uno de los presupuestos esenciales de la acción propuesta por la parte demandante lo constituye la calidad de poseedor de la demandada, acá, la litis la conforma como sujeto activo la esposa del propietario del bien a reivindicar y como sujeto pasivo los poseedores del inmueble.

Resulta entonces que en el presente asunto tenemos que la aquí demandante aduce que el bien inmueble es de propiedad de su señor esposo ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS (Q.E.P.D), como es sabido, con la muerte del señor FRANCO VARGAS, su patrimonio se transmite a sus herederos, quienes desde el momento de la delación de la herencia suceden al causante en todos sus derechos y obligaciones transmisibles surgiendo así el derecho de herencia y de ahí la indivisión de la masa herencial.

Así mismo, en esta etapa de indivisión podrán los herederos promover las acciones que hubiera podido adelantar el de cujus. Para la protección de su peculio, entre las cuales está la de emprender



o enfrentar *“las mismas acciones posesorias que tendría y a que estaría sujeto su autor, si viviese”* (art. 975 C.C.), más puntualmente se les autoriza para promover la *“reivindicatoria sobre cosas hereditarias reivindicables que hayan pasado a terceros y no hayan sido prescritas por ellos”* (art. 1325 C.C.). La acción de reivindicación que le confiere este articulado al heredero la puede ejercer a nombre propio o para la masa sucesoral (o herencia) dependiendo si se ha efectuado o no la partición de la masa herencial.

En los casos, en los cuales la acción de reivindicación sea ejercida durante el periodo de indivisión los herederos son titulares sólo de derechos herenciales, cuando actúan por activa podrán acudir conjuntamente como demandantes a reclamar la cosa común, o bien podrá cualquiera de ellos accionar individualmente, en cuyo caso la reclamación se hará para la comunidad herencial, para mayor claridad acerca de las situaciones en las que se pueden encontrar inmersos los herederos debemos traer la sentencia SC1693 de 2019, de 14 de mayo Exp. 2007-00094-01), la cual establece tres escenarios a tener en cuenta del referido artículo 1325 del Código Civil:

- El primero corresponde a la reivindicación para la comunidad hereditaria antes de que se lleve a cabo la partición, sin que pueda el actor pedir para sí porque su interés se limita a una mera expectativa, caso en el cual la titularidad se conserva a nombre del difunto.
- En el segundo, culminada la partición el asignatario queda facultado para reivindicar en nombre propio lo que le correspondió en la distribución y no sea posible recibir en forma efectiva por ocuparlos otra persona, haciendo valer para el efecto la adjudicación que se le hizo.
- En el tercer escenario, como consecuencia de la petición de herencia, el accionante busca que los bienes que en un comienzo fueron adjudicados a los herederos putativos o al menos de igual derecho, de los cuales dispusieron con posterioridad a la repartición, retornen al caudal para que sean redistribuidos, caso en el cual lo que debe demostrarse es que el dominio lo detentaba el fallecido al momento del deceso y la certidumbre de la calidad que invoca el demandante.

Quiere decir lo anterior, que no habrá legitimación en la causa por activa por parte del heredero que pretenda reivindicar para sí el dominio 'pleno y absoluto' de bienes relictos, mientras la comunidad herencial permanezca indivisa, al ser ésta la verdadera titular del derecho, y para quien deberá demandarse, so pena que su reclamación devenga infértil.

Una vez aclarado este punto tenemos que revisado el libelo demandatorio advierte el despacho, que la demandante tiene vocación de herencia en los bienes de su señor esposo ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS (Q.E.P.D), por lo tanto, esta habilitada para ejercer la acción de reivindicación de los bienes que hacen parte de la masa sucesoral, empero, según la normatividad descrita, establece con claridad y precisión que esta únicamente puede pedir la reivindicación para la comunidad hereditaria y no para sí misma, como erróneamente lo aduce en su escrito demandatorio.

En ese mismo sentido, es claro para el despacho que la acción reivindicatoria no se hizo para la sucesión sino de forma exclusiva para la demandante, circunstancia que le forzaba allegar al plenario la prueba de que tal bien se le haya adjudicado en el juicio sucesorio, empero, aun el despacho no tiene conocimiento si efectivamente a la fecha se adelantó o no tal trámite antes las autoridades competentes, a fin de determinar si la aquí demandante se le adjudicó o no la totalidad del inmueble a reivindicar. A la par, se advierte que según el certificado de tradición del inmueble objeto del proceso todavía aparece registrado como titular el finado.

En consecuencia, dado el estado de indivisión de la masa sucesoral del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS (Q.E.P.D), la demandante debió solicitar la reivindicación para la masa sucesoral y no para sí, máxime que la ejercieron con prescindencia total de los restantes sucesores como son los hijos del difunto ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS (Q.E.P.D). quienes no asistieron al litigio, circunstancia que impide tener por probada la legitimación en causa impuesta en el artículo 946 del



Código Civil referido a que la acción debe ser promovida por el propietario, lo que por sí solo basta para desestimar las pretensiones por falta de legitimación en la causa por activa.

Por lo expuesto resulta perentorio no acceder a las pretensiones de la demanda principal.

### **DEMANDA DE RECONVENCION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA ORDINARIA DE DOMINIO ASUNTO.**

Los señores MIRIAM SILVERA DE VEGA, LISBETH ESTHER VEGA SILVERA, MELIZA VEGA SILVERA y JHON HECTOR VEGA SILVERA, por intermedio de apoderado judicial, presentó dentro del término oportuno demanda de Reconvención de Pertenencia por prescripción adquisitiva Ordinaria de dominio, contra el señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS Y PERSONAS INDETERMINADAS.

### **PRETENSIONES**

- 1.- Que se declare que le pertenece a los demandantes en reconvención, el dominio pleno y absoluto por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, el inmueble que mantienen como su casa de habitación con ánimo de señores y dueños, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-40542, ubicado en la carrera 42D # 80A-74.
- 2.- Que se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla en el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-40542.
- 3.- Que se condene al demandado al pago de las costas y labor en derecho.

Las anteriores declaraciones se basan en los hechos que a continuación de resumen así.

### **LAS ANTERIORES PRETENSIONES SUSTENTAN EN LOS HECHOS QUE SE RESUMEN ASÍ:**

- a.- Que mediante escritura pública N° 5158 del 15 de octubre de 2004 de la Notaría 4ª. De Barranquilla, el señor JAIRO VEGA PEDRAZA, q.e.p.d., adquiere a título oneroso de INVERSIONES SALAS HAECKARMAN Y CIA. S. EN C., el inmueble de la carrera 42D #80-74
- b.- Que INVERSIONES SALAS HAECKARMAN Y CIA. S. EN C., a su vez, había adquirido el inmueble en referencia por compra hecha a través de apoderado el señor JOSE LUIS AHUMADA CASTRO de la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, por escritura pública #1527 del 19 de agosto de 2004 de la Notaría 8ª. del Círculo de Barranquilla.
- c.- Que la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR adquiere el inmueble a través de compra venta que le hace su marido ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS q.e.p.d., por medio de escritura pública # 1527 del 19 de octubre de 1995 de la Notaría Única de Santo Tomás.
- d.- Que los demandantes vienen ocupando el inmueble desde el 15 de octubre de 2004, ejerciendo desde esa fecha actos de señores y dueños.
- e.- Que los demandantes en calidad de compradores de buena fe, han hecho mejoras en el inmueble, todas canceladas por los poseedores con justo título, que han venido cumpliendo con los pagos de los impuestos prediales, valorización, cancelación de embargos civiles y servicios públicos, estando al día con esas obligaciones.
- f.- Que tuvieron conocimiento de la existencia de un conflicto por la suscripción de un embargo ordenado por la Fiscalía 58 delegada Unidad de Delitos contra el Patrimonio Económico al iniciar el trabajo de partición en el proceso de Sucesión del señor JAIRO VEGA PEDRAZA, el día 27 de marzo de 2009.
- g.- Que han poseído el inmueble de manera libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida, conociéndose como propietarios desde hace más de ocho (8) años



## ACTUACION PROCESAL EN LA DEMANDA DE RECONVENCION RELEVANTES

La demanda de reconvención, una vez subsanada, se admite por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito mediante auto del 21 de marzo de 2012, contras los HEREDEROS INDETERMINADOS del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS (Q.E.P.D.) y MARIA ISABEL FAUS MULLOR, como esposa de éste, y contra PERSONAS INDETERMINADAS.

Cumplidos con los emplazamientos ordenados, se designa curador ad-litem a las PERSONAS INDETERMINADAS y a los HEREDEROS INDETERMINADOS de ARMANDO JOOSE FRANCO VARGAS, notificándose el curador el día 07 de marzo de 2013 el Dr. HERNANDO ENRIQUE MELENDEZ TORRES, quien contesta y no formula excepciones.

Se procede a resolver la demanda de reconvención de pertenencia, previas las siguientes

### PROBLEMA JURÍDICO:

Se deberá establecer si es procedente conceder las pretensiones de los demandantes, declarando que adquirieron por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio el bien inmueble ubicado en la carrera 42D # 80A-74, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-40542.

### MARCO JURÍDICO SUSTANCIAL Y PROCESAL APLICABLE

Las disposiciones aplicables para proferir esta sentencia son los artículos 764, 765, y subsiguientes del Código Civil, así como los artículos 2518 y subsiguientes de la misma codificación, el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil y demás normas concordantes aplicables al caso.

### CONSIDERACIONES.

De conformidad con el artículo 407 del C. de P.C., *“La declaración de pertenencia puede ser pedida por todo aquel que pretenda haber adquirido el bien por prescripción”*.

La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas por no haberse poseído ni ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo y concurriendo los requisitos legales (art. 2512 del C.C.).

Son presupuestos de la prescripción adquisitiva:

1° La posesión material de una cosa con el ánimo de señor y dueño, bien que se tenga la cosa u otros en su lugar y nombre.

La posesión está compuesta por dos elementos: Uno material objetivo, el corpus, y el otro subjetivo, el ánimus.

El primero, el corpus, no es más que la aprehensión material del bien y el conjunto de actos materiales que ejecuta el individuo, tales como los citados por el legislador en el artículo 981 del Código Civil.

El segundo elemento, el ánimus, es el comportamiento del individuo de considerarse titular del bien y se manifiesta por medio de actos materiales. Por lo tanto, el elemento esencial de la posesión es el ánimus, su ausencia convierte al individuo en tenedor y no poseedor de la cosa.

No sobra advertir, la posesión debe ser pública, pacífica, tranquila, continua e inequívoca.

2° Que la cosa sea susceptible de adquirir por prescripción.

Según el artículo 2518 del Código Civil *“se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales”*.



Expresamente se excluye de la declaración de pertenencia los bienes imprescriptibles o de propiedad de entidades de derecho público, verbigracia, los bienes de uso público.

3° La posesión deber ser continúa en el tiempo por lo cual los actos posesorios no pueden ser discontinuos el uno del otro que hagan presumir la falta de posesión sobre la cosa.

El Código Civil define la posesión no interrumpida como “...la que no ha sufrido interrupciones natural o civil...”.

4° Que tenga la posesión durante el tiempo que la ley manda. La prescripción puede ser ordinaria o extraordinaria.

Y para adquirir por la PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA, según se desprende del artículo 2528 del C.C., se necesita:

- Que la posesión sea regular
- Que la posesión no sea interrumpida;
- Que se posea durante el tiempo que requieran las leyes.

Entraremos a estudiar entonces los requisitos de la prescripción ordinaria de dominio alegada por la parte actora en reconvención:

### 1) DE LA POSESION REGULAR

Para que haya posesión regular según las voces del artículo 764 se requiere:

- Que la posesión proceda de un justo título y;
- Que la posesión haya sido adquirida de buena fe.

### 2) DE LA BUENA FE

En lo que respecta a la buena fe, se tiene que esta es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. En los títulos traslaticios de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse adquirido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato. (768).

Es viciosa la posesión cuando se ha adquirido con violencia y o en forma clandestina. Es violenta cuando se adquiere por la fuerza, o cuando se adquirió ésta en ausencia del dueño, se repela al volver este. Y es clandestina cuando se ejerce ocultándola de quienes tienen derecho para oponerse a ella. (771, 772, 773 y 774 C. C.)

Como regla general la buena fe se presume, por lo tanto, hay que demostrar la mala fe. No obstante, hay casos excepcionales en donde la mala fe se presume, y por ende no hay que demostrarla, tal como se deriva del artículo 769.

El error de hecho es compatible con la buena fe, pero no así el error de derecho el cual entraña una presunción de mala fe que no admite prueba en contrario, según la regulación de la parte final del artículo 768.

De manera que, si la posesión no procede de justo título, no es regular. Tampoco lo es cuando a pesar de proceder de justo título ella no fue adquirida de buena fe, tornándose en irregular tal como lo expresa la regla comprendida el artículo 770 de nuestro estatuto Civil.

### 3) DEL JUSTO TITULO

En lo que se relaciona con el justo título el artículo 765 del estatuto sustantivo civil, dispone que el justo título puede ser constitutivo o traslaticio de dominio.



Son constitutivos aquellos en que su formación solo interviene unilateralmente la voluntad del adquirente, encontrándose su fuente directa en la ley, tal es el caso de la ocupación, la accesión y la prescripción.

Por la ocupación se adquiere el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie según el artículo 685 C.C. Por la accesión el dueño de una cosa pasa a serlo de lo que ella produce o de lo que a ella se junta, artículo 713, ibidem. La prescripción, como título constitutivo de dominio solo tiene lugar cuando para su estructuración no sea necesario el justo título – *(pues este implica una tradición, y por ende sería traslativo)*- lo que lleva a concluir que solo la prescripción extraordinaria constituye título constitutivo para quien adquirió el dominio por ese modo.

Son traslativos aquellos mediante los cuales se transmiten los derechos y las obligaciones de las personas como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Y para que haya posesión regular derivada de un título traslativo de dominio es necesario la tradición, según el inciso 4 del artículo 764 del Código Civil (Indicar que Código)

Ahora en lo que respecta a los títulos adquisitivos de la propiedad sobre inmuebles ellos son solemnes y han de constar en una escritura pública o en una sentencia de adjudicación, y además deben inscribirse en el registro de instrumentos públicos.

Resulta entonces que la posesión regular de un inmueble debe estar amparada con el respectivo título formalizado mediante escritura pública y debidamente inscrito.

De manera que la prescripción ordinaria sobre inmuebles solo puede consolidarse respecto de los poseedores de buena fe amparados mediante una escritura pública o mediante sentencia de partición u otro título análogo, debidamente inscrito en el registro.

El planteamiento de la prescripción ordinaria, presupone la adquisición de la posesión mediante uno de los modos que el Código Civil señala con aptitud legal para la adquisición del dominio y que pueden ser: la tradición, la accesión, las sentencias aprobatorias de remates, las particiones de cosas comunes, los actos administrativos de adjudicación de baldíos.

La Honorable Corte Constitucional en Sentencia de fecha 27 de febrero de 1962 sobre la temática del justo título expuso:

*“En amplia acepción, por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio de manera originaria o derivada. Así, es justo título la ocupación o la accesión, como lo venta o la prescripción, que, cuando tiene categoría de extraordinaria, constituye el dominio sin necesidad de otro título. (C.C. 765 y 2531). Por ello también, para que sea justo se exige que si el título es traslativo de dominio se realice y ejecute por la tradición del objeto. (Art. 763 ord. 4)”*

El principio que gobierna este tipo de prescripción es el de permitir que adquieran por prescripción los poseedores que entendieron obtener la propiedad, pero que realmente no la adquirieron, en razón del postulado que nadie puede traspasar lo que no le pertenece, por no ser su tradente el verdadero dueño. La exigencia de justo título obedece a la necesidad de amparar al comprador de cosa ajena que actúa de buena fe, y que no adquiere el dominio en razón de no ser su tradente el auténtico propietario.

De manera que la única carencia que debe tener el justo título es el no emanar de quien verdaderamente ostente la calidad de propietario, pero en lo demás, debe ser tan perfecto como se requiera que sea el modo o título que sirve para adquirir legalmente la propiedad.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, en decisión de fecha 2 de abril de 1941 precisó: *“la falta de todo título, especialmente en materia inmobiliaria, es una circunstancia jurídicamente anormal, que no permite generalmente presumir la buena fe. La presunción que la ley establece a este respecto en el artículo 769 del C.C., requiere, pues, como base indispensable para poder actuar y producir sus efectos jurídicos, la existencia en quien pretende utilizarla, de un título constitutivo de dominio,*



*esto es, la prueba de una relación de derecho de las que confiere ordinaria o derivativamente la propiedad de las cosas, sin la cual es imposible la conciencia de haber adquirido una cosa por los medios que autoriza la ley”.*

Resulta, si tomamos partido de la demanda de pertenencia colegimos sin riesgos a equívocos, que la pretensión de los demandantes en reconvención, es una acción de PRESCRICION ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA. En efecto, los actores así lo señalan en las pretensiones cuando al resaltar su intención de la declaración de dominio, se anota:

“...Por prescripción Ordinaria adquisitiva del dominio por haberlo ejercido los actos de señor y dueño y (sic) dueño por más de 8 años...”(Pretensión Primera); y agrega, que ingresaron en el inmueble el 15 de octubre de 20, cuando el señor JAIRO VEGA (Q.E.P.D) adquirió el bien inmueble a usucapir a través de la Escritura Pública N° 5158 del 11 de Septiembre de 2006 otorgada en la Notaría Octava (8) del Circulo de Barranquilla, la cual en estaba registrada en el folio de matrícula 040-40542 en la anotación N° 015, empero, la referida actuación registrar quedó sin efecto, por órdenes de la Fiscalía 58 General de la Nación—Unidad de Patrimonio Económico.

Dicho lo anterior, que el justo título, como punto de partida para considerar al poseedor regular, además de ser de aquellos traslaticios de dominio, debe ser verdadero, válido y solemne.

En cuanto a la veracidad del título, *“...esto es, que exista el justo título por lo menos en apariencia, indica que debe ser verdadero; por tal motivo los títulos falsificados, los meramente putativos y los que emanan de mandatarios o representantes legales, sin serlo, constituye títulos inexistentes.”...*”*la validez del justo título se refiere al hecho de que en el respectivo modo adquisitivo de propiedad no se haya incurrido en una causal de nulidad absoluta.”*, además, *“... la posesión regular de un inmueble, debe estar amparada en un título escriturario”*, pues no puede olvidarse que los títulos adquisitivos de la propiedad de bienes raíces, son solemnes, y por ende, deben constar mediante escritura pública, aspecto que le otorga la apariencia de que el mismo proviene de quien supuestamente está habilitado para transferir el dominio, lo que en materia de inmuebles no podría realizarse a través de un documento privado, condiciones sobre las cuales, la corte ha tenido la oportunidad de referirse, al explicar, que debe entenderse por justo título, sustento de la posesión regular, como *“...aquel constituido conforme a la ley y susceptible de originar la posesión para el cual nace, lo que supone tres requisitos, a saber: a) existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justeza de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente. b) naturaleza traslativa (vgr. venta, permuta, donación, remate, etc.) o declarativa (vgr. sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.) de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiera el derecho de propiedad (art.753 C.C.). ... c) justeza del título, esto es, legitimidad, la que presupone, salvo que se trate de título injusto conforme al artículo 766 C.C.”* (Sent. Cas. Civil de 9 de marzo de 1989, reiterada en Sentencia el 19 de diciembre de 2011, expediente 2002 00329)

Pues bien, resulta, los demandantes en reconvención no acreditaron su calidad de poseedores regulares, no demostraron la prueba de un justo título, es decir, como sostiene la doctrina el existente y formalmente válido para cada caso. Es más aun, en el texto de la demanda, cuando el “justo título” a que hacen alusión es un título inexistente, a la luz de legislador, y por tanto no se demostró la posesión regular, no cumpliéndose así uno de los requisitos exigidos para que opere en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria alegada, razón suficiente para no acceder a las pretensiones de la demanda en reconvención.

Cabe destacar que de acuerdo con el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, incumbe a la parte interesada probar el supuesto de hecho de aquellas normas que consagran el efecto perseguido por dicha parte. Es entonces carga procesal del actor la de demostrar fehacientemente la existencia del justo título.



Así las cosas, el Juzgado no accederá a las pretensiones de la demanda, al no estar demostrado que los demandantes en reconvencción sean poseedores regular del inmueble cuya prescripción se pretende.

No habrá condenas en costa para la parte demandante y demandada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** No acceder a las pretensiones de la parte demandante en la demanda principal, promovida por la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR.

**SEGUNDO:** No acceder a las pretensiones de la parte demandante en reconvencción, instaurada por los señores MIRIAM SILVERA DE VEGA, LISBETH ESTHER VEGA SILVERA, MELIZA VEGA SILVERA y JHON HECTOR VEGA SILVERA y OTROS.

**TERCERO:** Ordénese la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040-40542. Líbrese por secretaría el oficio respectivo al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

**CUARTO:** Sin condena en costa para la parte demandante y demandada.

**QUINTO:** Cumplido todo lo anterior archívese el expediente.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

EL JUEZ

LUIS GUILLERMO BOLAÑO SANCHEZ

Jv.

Firmado Por:  
Luis Guillermo Bolano Sanchez  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 002  
Barranquilla - Atlantico

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: **4699a25fdac3586a4ea9ada5247664e0277d36a1fe1a0ffb0e8fba0c7883d094**

Documento generado en 25/10/2022 01:55:22 PM

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