



Rad. 08-001-40-53-007-2019-00413-01

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**



08001-40-53-007-2019-00413-01

Ocho (8) de agosto de dos mil veintidós (2022)

**PROCESO** : VERBAL – PERTENENCIA  
**DEMANDANTE** : GEORGINA ISABEL HERNANDEZ  
**DEMANDADO** : ASOCIACION CARIBE DE VIVIENDA POPULAR  
"ASOCARIBE" Y PERSONAS INDETERMINADAS.

**ASUNTO**

Se decide el recurso de apelación interpuesto por la demandante GEORGINA ISABEL HERNANDEZ, contra la sentencia del 27 de julio de 2021, proferida por el Juzgado 7º Civil Municipal de oralidad de Barranquilla, dentro del proceso de la referencia.

1

**ANTECEDENTES:**

Georgina Isabel Hernández instauró proceso verbal de pertenencia contra Asociación caribe de vivienda popular "asocaribe" y personas indeterminadas, para que se declare que adquirió por prescripción ordinaria de dominio, el inmueble ubicado en la calle 110 No. 13c-70 de Barranquilla, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 040-428752.

Los hechos de la demanda se sintetizan así:

Frente al inmueble objeto de la litis, aduce la demandante, que entró en el inmueble desde el año 2000, en calidad de arrendataria, y

Palacio de Justicia, Dirección: Calle 40 No. 44-80 Piso 8º  
Telefax: 3406759 - 3885005 Ext. 1097. [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co)  
Correo: ccto08ba@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Barranquilla – Atlántico. Colombia



No. SC5780 - 4

No. GP 059 - 4



Rad. 08-001-40-53-007-2019-00413-01

posteriormente, el 24 de abril de 2014, con ocasión a la celebración de un negocio de compraventa con la Sra. ELENA SAURIT ORTIZ, entró en posesión del mismo, la cual ha sido ejercida por cinco años, de manera pública, pacífica, tranquila e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueña, realizando actos de disposición sobre el referido bien.

Señala la demandante, que en el año 2014 entre ella y la Sra. ELENA SAURIT ORTIZ, en aras de perfeccionar el contrato de compraventa, se dirigieron la Notaria Primera de Soledad, sin embargo, para ello se requería la firma de la representante legal de la ASOCIACION CARIBE DE VIVIENDA POPULAR "ASOCARIBE" la cual era en su momento CELMIRA VILLALOBOS CANTILLO; y que luego de un desacuerdo entre ella y la representante legal de dicha asociación, no se pudo perfeccionar el negocio del inmueble descrito anteriormente, dado que la Sra. VILLALOBOS exigía una suma de dinero distinta a la pactada inicialmente.

En múltiples ocasiones la demandante intentó llegar a un acuerdo con ASOCARIBE con miras a obtener la protocolización de la compraventa, pero fue imposible.

2

En la actualidad el inmueble se encuentra arrendado a la señora ARLET PATRICIA LOBO JIMENEZ, por contrato de arrendamiento suscrito entre ésta y la demandante.

Para el año 2018, la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA "EDUBAR" S.A, le solicitó, a la demandante, la entrega de documentos requeridas para el proyecto de construcción y ampliación de la vía circunvalar entre la carrera 38 y la carrera 12ª. Consecuente a ello, mediante la Resolución No EDU-19-0218 del 2019, se le reconoció unos factores económicos a título de mejoras. No obstante, EDUBAR S.A le reconoció la indemnización de forma



Rad. 08-001-40-53-007-2019-00413-01

completa a la demandada "ASOCARIBE" al considerarlo como propietario del predio.

### **ACTUACION EN PRIMERA INSTANCIA:**

La demanda correspondió al conocimiento del Juzgado Séptimo Civil Municipal de esta ciudad, admitiéndose la misma mediante auto de fecha julio 2 de 2019. La demandada ASOCIACION CARIBE DE VIVIENDA POPULAR "ASOCARIBE", fue notificada en forma personal del auto admisorio y las personas indeterminadas a través de curador Ad-Litem.

La ASOCIACION CARIBE DE VIVIENDA POPULAR "ASOCARIBE", contestó la demanda oponiéndose a las pretensiones de la misma, alegando que la demandante no ostenta la calidad de poseedora del bien y excepcionó: "inexistencia del tiempo exigido para prescribir ordinaria o extraordinariamente en cabeza de la actora", "mala fe del demandante", "no poseer la cosa objeto de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio".

Culminó la instancia con sentencia fechada julio 27 del 2021, que negó la pretendida pertenencia alegada por GEORGINA ISABEL HERNANDEZ, sobre el bien inmueble objeto de la demanda; al no encontrarse demostrado uno de los presupuestos de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, esto es la existencia de un justo título, pues la persona que funge como vendedora en el contrato de compraventa de fecha 16 de abril de 2014 y en el que le antecede, aportados con la demanda no es la dueña del inmueble objeto de este proceso, además, de tratarse de documentos privados en formato minerva, y tratándose de inmueble la compraventa debe elevarse a escritura pública. Por lo que tales documentos no constituyen un justo título traslativo de dominio. "Y aunque se puede vender cosa ajena, porque así lo permite el Código Civil, lo cierto es, que debe



Rad. 08-001-40-53-007-2019-00413-01

darse posteriormente, la habilitación del dominio, lo que no ocurre en este caso”.

### **LA APELACIÓN**

La parte demandante en oportunidad legal apeló la sentencia de primera instancia, señalando una violación al principio de valoración integral y en conjunto de las pruebas, puesto que *“el Juez Aquo, en su sentencia, únicamente escoge la supuesta falta de un “JUSTO TITULO” y soslaya el amplio acervo probatorio a favor del demandante, como son, testimonios, inspección judicial, documentos donde constan pagos de impuesto predial, peritazgo donde se deja constancia de unas mejoras, indicios etc.”*

Por otra parte, señala que la juez no tiene en cuenta que la legislación civil es válida la venta de cosa ajena, y que la misma constituye un justo título, toda vez que ella habilita para poseer.

4

Por último, alega que su posesión es de buena fe, dado que es ejercida desde el 2014 en virtud de un contrato de compraventa, a través del cual le compró el inmueble en cuestión a ELENA SAURIT, posesión que, además, reviste las características de ser publica e interrumpida. Por lo que cumplió con todos los requisitos para adquirir el bien por prescripción, incluyendo el tiempo, pues ejerce la posesión a partir del 2014.

### **ACTUACION EN SEGUNDA INSTANCIA:**

El conocimiento de este proceso en segunda instancia, correspondió a este Juzgado, y evacuado el trámite procesal respectivo y no observándose causal de nulidad que invalide lo actuado, se procede a resolver, previas las siguientes. -



Rad. 08-001-40-53-007-2019-00413-01

### **CONSIDERACIONES**

1. Como punto de partida debe tenerse en cuenta que la competencia para desatar el recurso de apelación se limita exclusivamente a los motivos de inconformidad expuestos por el censor al formular su impugnación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 357 del C. de P.C., de tal suerte que este despacho circunscribirá a ello el estudio de la alzada.

2. Para adquirir un bien por prescripción ordinaria, cuya declaratoria pide en este proceso la parte demandante, se debe acreditar que ha ejercido sobre él una posesión regular, esto es, emanada de un justo título –constitutivo o traslativo- y adquirida de buena fe (art. 764 C.C.), por el tiempo que reclaman las leyes, que para el caso de los bienes muebles es de tres años, y de cinco para los bienes raíces. (Ley 791/2002 que modificó el art. 2529 del C.C.).

5

En el presente asunto se discute si el contrato de compraventa suscrito el 16 de abril de 2014 entre la señora ELENA SAURIT en calidad de vendedora y la demandante GEORGINA ISABEL HERNANDEZ, en calidad de compradora, respecto del inmueble objeto de este proceso, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No 040-428752, constituye un justo título. Condición que le negó la juez de primera instancia tras considerar que la persona que fungía como vendedor no tenía la calidad de propietaria del bien, y porque el contrato no fue elevado a escritura pública como lo exige la ley.

Conviene entonces precisar que se entiende por justo título, sobre el particular la Corte Suprema de Justicia en reciente sentencia del 25 de agosto de 2021, SC 3654-2021 expuso:



Rad. 08-001-40-53-007-2019-00413-01

“El justo título, bajo la égida de los artículos 765 y 766 del Código Civil, la Corte lo ha entendido como *«todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abra la adquisición del dominio»*<sup>1</sup>.

El justo título es el que actúa como causa para materializar el modo de la tradición del derecho real de no mediar el vicio o el defecto por el cual la *usucapión* está llamada a remediar<sup>2</sup>. En consecuencia, el título no traslada propiamente el dominio en nuestro derecho, sino que engendra un derecho personal que obliga al tradente a trasladarlo, facultando al adquirente para adquirirlo actuando entonces, como fuente obligacional o causa para el modo. La Corte, en posición consolidada, ha fijado tres requisitos para su configuración<sup>3</sup>.

**El primero, corresponde a la existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria. No puede predicarse la justeza del título cuando no existe. Jamás se puede predicar título sin acto; o si naciendo a la vida jurídica, se declara inexistente.** (subrayado nuestro)

El segundo, alude al carácter traslativo. Es el que infunde al poseedor el convencimiento de adquirir legítimamente el dominio del bien (artículo

<sup>1</sup> Sentencia *ibídem*; en igual sentido, G.J. T. CXLII, pág. 68, sentencia de 29 de febrero de 1972; fallo de 4 febrero de 2013, rad. 2008-00471-01. Por supuesto, con relación al título, caben distinciones; en algunos coinciden el título y la tradición en el derecho real, como ocurre en el mutuo, o el constitutivo de la prenda civil; otros, en el caso de la compraventa, la donación o la permuta son la fuente de la obligación de dar para materializar la tradición; otros no son traslaticios, como el arrendamiento y el comodato, pues no buscan transferir el dominio, resultan la causa de la obligación de hacer; al mismo tiempo que la promesa de contrato no genera la obligación de dar, sino la prestación de hacer: celebrar el contrato futuro. En consecuencia, el título no siempre es traslativo del derecho del dominio porque en verdad lo traslada la tradición. El título en realidad obliga a dar o hacer, o no hacer, según el caso.

<sup>2</sup> CSJ SC G.J. CVII, pág. 365; en similar sentido, G.J. CXLII, pág. 68, y CLIX, 347, entre otras.

<sup>3</sup> CSJ SC., sentencia de 9 de marzo de 1989, no publicada oficialmente, citada en sentencia de 23 de septiembre de 2004, exp. 7362.



Rad. 08-001-40-53-007-2019-00413-01

765, inciso 3° del Código Civil), aun cuando no adquiriera tal derecho (art. 753, *ejúsdem*). Ahí, precisamente, reside la buena fe, la cual, en todo caso, se presume<sup>4</sup>.

La justeza del título es el tercer presupuesto. Se refiere a la legitimidad, que también se presume, «*salvo que se trate de título injusto conforme al art. 766 C.C.*»<sup>5</sup>.

Ahora, a voces del art. 765 del C.C. el justo título puede ser constitutivo o traslativo de dominio, siendo traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos.

En el presente asunto alega la parte demandante como justo título el contrato de compraventa suscrito el 16 de abril de 2014 entre la señora ELENA SAURIT ORTIZ en calidad de vendedora y la demandante GEORGINA ISABEL HERNANDEZ, en calidad de compradora, respecto del inmueble objeto de este proceso, el cual fue aportado con la demanda. No obstante, revisada dicha documental se advierte que el referido negocio se realizó mediante documento privado con presentación personal ante notaria, sin que esté acreditado dentro del plenario que se haya elevado a escritura pública, requisito necesario para el perfeccionamiento del contrato de compraventa de bienes raíces, tal como lo señala el art. 1857 del C.C., es decir para su nacimiento a la vida jurídica, pues se trata de un contrato solemne, definido este en el art. 1500 ib., como aquel que "*está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil*".

<sup>4</sup> CSJ. SC. Sentencia de 28 de junio de 2005, exp. 14747.

<sup>5</sup> *Ídem*.



Rad. 08-001-40-53-007-2019-00413-01

Así las cosas, es claro para el despacho que el referido contrato de compraventa que consta en documento privado no tiene la condición de justo título, toda vez que el contrato no existe jurídicamente, y conforme a la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia para la configuración de un justo título se requiere, entre otros presupuestos, la existencia real y jurídica del título.

En ese orden de ideas, y sin necesidad de mayores argumentos, relativo a si la compraventa de cosa ajena es justo título, se estima ajustada la decisión de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda, pues como la prescripción ordinaria necesita posesión regular (art. 2528 C.C.), y ésta, a su vez, debe proceder de justo título (inc. 2º, art. 764, ib.), careciendo de él la aquí demandante, se imponía la sentencia desestimatoria de sus suplicas, por lo que el fallo de primera instancia, en este aspecto, deberá ser confirmado.

Así las cosas, ante la ausencia de un justo título no resultaba menester que la juez de primera instancia estudiara si la demandante realizó o no actos de posesión sobre el inmueble en cuestión, y entrara a valorar los medios de prueba que, en criterio del recurrente, acreditaban la posesión material.

3. Así las cosas, se confirmará la sentencia apelada, aunque por las precisas consideraciones aquí expuestas.

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



Rad. 08-001-40-53-007-2019-00413-01

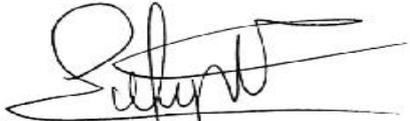
**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Confirmar la sentencia proferida en audiencia el día 27 de julio de 2021, por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de esta ciudad, dentro del proceso de la referencia

**SEGUNDO.** Sin costas en segunda instancia, por no aparecer causadas.

**TERCERO.** Ejecutoriado el proveído remítase un ejemplar de esta providencia al juzgado de origen y el link de acceso al expediente digital llevado en este despacho. Líbrense los oficios del caso.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

  
**JENIFER MERIDITH GLEN RIOS**  
**JUEZ**

Notificado por estado electrónico del 9 de agosto de 2022

9