



**JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO.** Barranquilla, veinticinco (25) de julio de dos mil veintitrés (2023).

### 1. Identificación del proceso, partes y número de radicación.

**Proceso:** Verbal de pertenencia.  
**Dte.** Parques y Funerarias S.A.S.  
**Ddos.** Personas indeterminadas.  
**Rad.** 080013153015-2019 – 00209 – 00

### 2. Objeto de decisión.

Dentro de su oportunidad legal, procede el juzgado a dictar la sentencia que en derecho corresponda dentro del proceso verbal de pertenencia adelantado por la sociedad Parques y Funerarias S.A.S. en contra de personas indeterminadas.

### 3. Antecedentes.

Señala el demandante que desde el 31 de diciembre de 2008 viene ejerciendo posesión sobre los inmuebles con matrícula N° 040-423364 y 040-444068, los cuales adquirió mediante compra que efectuara a los señores Rita Martínez de Carvajales y Rafael Enrique Labrador Vila, quienes adquirieron el dominio de los bienes mediante sentencias de pertenencia emitida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de esta ciudad, inscritas en el folio de matrícula N° 040-301712.

Informa que el contrato de compraventa se perfeccionó mediante Escritura Pública N° 3.494 del 31 de diciembre de 2008, otorgada y protocolizada en la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla, pagando un precio que ascendió a la suma de \$1.315.000.000.

En cuanto a los hechos positivos de posesión, alega la demandante que utilizó los predios para el desarrollo de su objeto social, ubicando los jardines 5, 6, 6A, 7, 8, 9A, 10A, 11, 12 y 13 en los que se han construidos sarcófagos para la inhumación de restos y cenizas e igualmente osarios.



Agrega que, igualmente, se han construido senderos peatonales y construido mejoras para la fabricación de productos necesarios para la operación y mantenimiento de los jardines.

Advierte la demandante que, posteriormente se enteró de la existencia de investigación penal en la que la Fiscalía General de la Nación resolvió cancelar los folios de matrícula inmobiliaria que identifican los bienes objeto de pertenencia, vinculándose como tercero a la misma, logrando que se revocara tal determinación y en su defecto se inscribiera un embargo especial sobre el folio matriz.

La demanda fue presentada ante la oficina judicial, dependencia que la sometió a las formalidades del reparto asignándonos su conocimiento y como quiera que se satisficieron los requisitos formales se admitió, ordenándose la inscripción de la demanda y el emplazamiento de las personas indeterminadas.

Dentro de la oportunidad legal se vincularon al proceso, en calidad de indeterminados, los señores Edith Torres de Ochoa, Nohora Isabel Torres de Torres, Orlando Enrique Torres Castro y Alejandro Torres Charris sin proponer ningún mecanismo defensivo o alegación.

Posteriormente comparece al proceso la sociedad Interoceanic Business Inc quien contesta la demanda y propone excepciones de mérito, medios defensivos a los que se le imprimió el trámite de ley y frente a los cuales se pronunció la sociedad demandante.

Surtidas las etapas consagradas en los artículos 372 y 373 del C. G. de P., se advirtió la necesidad de dictar sentencia escrita dentro de los diez (10) días siguientes, pronunciando el sentido del fallo exponiendo las razones que lo sustentan.

#### **4. Identificación de los bienes objeto de proceso.**

Lote San pedro No 2, matrícula inmobiliaria 040-444068. Norte: mide en línea quebrada, 50.00 metros + 12.00 + 109.00 metros y con el lote No 1. Sur: mide



en línea quebrada 94.89 + 11.49 + 67.63 metros y linda con predios vecinos. Este; mide en línea quebrada; 158.83 + 29.00 + 60.00 + 40.00 + 140.45 meros y linda con predios vecinos. Oeste: mide en línea quebrada 199.68 + 29.31 + 173.28 metros y linda con predios vecinos.

Lote San pedro No 3, matrícula inmobiliaria 040-423364. Norte: En línea recta del punto No 2 al No 3, mide 51,96 metros y linda con predios de Jardines la eternidad. Sur: En línea recta del punto No 4 al No 1 mide 57.00 metros y linda con Miriam Llinás de Ovalle. Este; En línea recta del punto No 3 al No 4 mide 167,94 metros y linda con predios de Jardines la eternidad. Oeste: En línea recta del punto No 1 al No 2, llegando al punto de partida y mide 173.28 metros y linda con predios del exponente.

## 5. Consideraciones.

Lo primero que se destaca en el presente asunto, es el cumplimiento de los presupuestos procesales y la inexistencia de vicios o irregularidades que nuliten la actuación, de tal suerte que resulta procedente dictar sentencia resolviendo el litigio.

Aun cuando al momento de fijar el litigio se propusieron varios problemas jurídicos a resolver, estimamos que el siguiente interrogante recoge cada uno de ellos, en la medida que implica el estudio de todos los aspectos.

¿Se cumplen los presupuestos legales para adjudicar y sanear el dominio de los inmuebles objeto de proceso?

Para responder al problema jurídico planteado, es menester iniciar las consideraciones señalando que el artículo 375 del C. G. del P., faculta a todo aquel que ostente la posesión de un bien con ánimo de señor y dueño de manera ininterrumpida, pública y por el tiempo establecido en la ley, a solicitar ante los jueces que se le adjudique el dominio del mismo por el modo originario de la prescripción.



En términos generales, la prescripción es un modo de adquirir el dominio de las cosas ajenas por haberlas poseído en la forma y por el tiempo prevenidos en la ley; no obstante, también sirve de instrumento para sanear los vicios o irregularidades, dándole mayor certeza y firmeza al título.

Frente a este último aspecto, conviene resaltar que la prescripción adquisitiva de dominio, no solamente puede ser instaurada por el poseedor que presenta una falsa tradición sobre el bien, sino también por el propietario con la finalidad de sanear cualquier macula que llene de incertidumbre el título.

En esta misma línea, la CSJ, en sentencia STC-4072-2020<sup>1</sup>, reiteró:

**“2.5.** De otro lado, y, en cuanto atañe a la posibilidad de quien es propietario, para alegar su misma posesión, la Corte ha dicho que es válido hacerlo a efectos de *“sanear el título”* o *“despejar las amenazas”* que puedan cernirse sobre el derecho de dominio.

De ahí que, en principio, y aunque parezca contradictorio que el propietario inscrito alegue posesión material, para prescribir, ciertamente es admisible cuando lo que se pretende es el saneamiento de su derecho.

Así lo dejó sentado esta Corporación en providencia del 3 de julio de 1979:

*“(…)[S]iendo la usucapión ordinaria o extraordinaria, el medio más adecuado para sanear los títulos sobre inmuebles, **nada se opone a que el dueño de un predio, quien tiene sobre él título de dominio debidamente registrado, demande luego, con apoyo en el artículo 413 del C. de P. Civil, que se haga en su favor la declaración de pertenencia sobre el bien respectivo, pues logrando sentencia favorable no sólo afirma con solidez su título de dominio, obteniendo la mejor***

<sup>1</sup> Sentencia del 26 de junio de 2020, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.



*prueba que de él existe, sino que así alcanza la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentara y termina con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien.”<sup>2</sup> (Texto destacado por fuera del original)*

Esta misma doctrina sirvió de sustento para la decisión proferida algunos años más adelante, el 22 de agosto de 2006, en la que esta Sala, resolvió el conflicto suscitado en virtud de la solicitud de prescripción que formuló quien fungía como propietario registrado.

En esa oportunidad, el dominio inscrito tenía como origen el contrato de compraventa celebrado entre éste y otras personas quienes, a su vez, lo habían obtenido por decisiones del municipio de El Cocuy, el cual había promovido acción de nulidad “*por supuestos vicios en las escrituras públicas de los primigenios adquirentes*”.

En el referido juicio, la Corte concluyó:

*“De manera que quien tiene a su favor un título de dominio está legitimado para impetrar la prescripción ordinaria a fin de que, mediante sentencia que surta efectos de cosa juzgada frente a todo el mundo, pueda disipar toda duda acerca del derecho que tiene sobre el inmueble, para así despejar las amenazas que se ciernen, poniendo fin a las expectativas que los terceros pudieran tener respecto del mismo bien, dado que, si cualquier persona creyera tener algún mejor derecho, mediante el emplazamiento efectuado podría conocer de las pretensiones y concurrir al proceso a hacer valer sus reclamos.”<sup>3</sup>*

Más recientemente y, en un caso en el que se perseguía igualmente la declaración de prescripción con el propósito de sanear los títulos, la Corte recordó:

<sup>2</sup> C.S.J Sentencia del 3 de julio de 1979. Sin publicar.

<sup>3</sup> C.S.J. Sala de Casación Civil Sentencia del 22 de agosto de 2006. Exp. No. 25843-3103-001-2000-00081-01.



*“Esa posibilidad de adquirir la propiedad libre de cualquier vicio que la embarace, por el modo de la prescripción adquisitiva **no está vedada a quien ya tiene la condición de propietario, en razón de su inscripción como titular del derecho de dominio**, antes, por el contrario, se ha considerado procedente que quien está en esa situación puede acudir a este mecanismo para sanear los títulos de su tradición...”<sup>4</sup> (Resaltado de la Sala)”*

Ahora bien, sea cual fuere el objeto de quien proponga la prescripción como modo de adquirir el dominio, la doctrina y la jurisprudencia tienen dicho que, teniendo en cuenta el derecho que es objeto de adjudicación, debe edificarse sobre bases probatorias serias, ciertas y sólidas, al punto que no quede el más mínimo resquicio de dudas sobre el cumplimiento de los presupuestos legales o axiológicos exigidos para su configuración, pues, la ausencia de alguno de ellos conllevar a desestimar la pretensión.

Los presupuestos axiológicos de la prescripción adquisitiva de dominio se relacionan en el siguiente orden:

- i) Que sea susceptible de adquirirse a través de este modo de prescripción;
- ii) La posesión material actual del prescribiente;
- iii) Que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida;
- iv) La identidad de la cosa a usucapir, aspecto donde viene integrado, que el bien exista jurídica y materialmente.

Adentrándonos en la verificación de los presupuestos o exigencias legales para la prosperidad de la pretensión invocada, la prueba documental da cuenta que corresponde a bienes de propiedad privada, cuyo dominio se encuentra radicado en cabeza de la sociedad demandante.

---

<sup>4</sup> C.S.J. Sentencia SC2776-2019



Sobre este particular tenemos que, con la demanda se adjuntó copia de la Escritura Pública N° 3.494 del 31 de diciembre de 2008, otorgada y protocolizada en la Notaría Novena del Circuito de Barranquilla, de cuyo contenido se deduce que la persona jurídica demandante adquirió los lotes cuya adjudicación solicita, mediante contrato de compraventa celebrado con los señores Rita Martínez de Carvajales y Rafael Enrique Labrador Vila; acto que fue inscrito en los folios de matrícula N° 040-444068 y 040-423364 y es verificable en los certificados especiales y los de tradición y libertad expedidos por el Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla, fechados 19 de julio de 2019.

El segundo de los presupuestos no admite discusión al interior del plenario, habida cuenta que resulta evidente que la sociedad Parques y Funerarias S.A.S., en razón de haber adquirido mediante compraventa los predios, ha venido desarrollando su objeto social al interior de los mismos, construyendo bóvedas o sarcófagos para sepultar personas e igualmente osarios, senderos peatonales, obras hidráulicas, siembra de césped, entre otras adecuaciones relacionadas con el parque cementerio.

De lo anterior dio cuenta el perito designado por el juzgado y en la inspección judicial practicada por el juzgado se observaron tales construcciones y adecuaciones, aun cuando no corresponda a la totalidad de los predios sino sobre un porcentaje de ellos, tal como se informó en el dictamen pericial.

El registro filmico y fotográfico recaudado en la inspección judicial es testigo fiel de las obras, construcciones y adecuaciones antes relacionadas, por ello, sin mayores razonamientos estimamos que esta exigencia se encuentra satisfecha.

No obstante, los hechos positivos que viene adelantando la demandante sobre los predios y que son constitutivos de posesión, no podemos pasar por alto que para la eficacia de tal potestad es necesario que tales actos materiales se verifiquen por espacio de 5 o 10 años dependiendo la modalidad de prescripción que se invoque y que sean anteriores a la presentación de la demanda porque,



es sabido que el modo originario debe estar plenamente configurado a la ocurrencia de tal actuación.

Al respecto, los testimonios de los señores Luis Adrián Chávez Sierra y Diana Cáceres Quintero decretados y recepcionados a instancias de la parte demandante, son precarios para la acreditación de los actos materiales adelantados sobre los predios litigiosos.

El señor Chávez Sierra aparece vinculado con la accionante desde el año 2021 y a partir de esa anualidad se refirió a las obras, adecuaciones y mejoras que se vienen ejecutando, relacionando los jardines 11, 12 y 13, la construcción de un pozo profundo, limpieza de linderos, cerramientos y vigilancia; manifestaciones que aunque llegaren a ser ciertas y merecen plena credibilidad para el juzgado, lo cierto es que no pueden ser consideradas porque hacen referencia a fechas posteriores a la presentación de la demanda.

La señora Cáceres Quintero, por su parte, fue demasiado imprecisa y excesivamente general en cuanto a la fecha o época en que iniciaron o se efectuaron los actos materiales de posesión y pese a que el juzgado insistió en obtener mayores detalles sobre esas afirmaciones, tal esfuerzo resultó infructuoso.

En los términos anteriores es evidente que la prueba testimonial antes relacionada, no tiene la capacidad suasoria para evidenciar con absoluta claridad y precisión los actos materiales de posesión adelantados por la demandante, los cuales – como se indicó – deben ser anteriores a la formulación de la demanda, en la medida que para acudir al aparato judicial a solicitar la adjudicación del dominio de los bienes por prescripción adquisitiva, es menester que se hayan satisfecho todos los presupuestos de ley.

Adicionalmente a lo expuesto, el dictamen pericial rendido por el auxiliar de la justicia designado por el despacho, además de relacionar las obras, adecuaciones, construcciones y mejoras adelantadas sobre los predios, también precisó que esos actos positivos no se despliegan sobre la totalidad de las áreas; así por ejemplo, en el inmueble de matrícula inmobiliaria con matrícula N° 040-423364 conocido como “San Pedro Lote 3” y que para efectos



de dar mayor claridad se ubica sobre la margen derecha del área administrativa del parque cementerio, presenta un índice del 80% de aprovechamiento; situación que aun cuando no fue precisada en la inspección judicial si pudo ser corroborada por el suscrito cuando observó que esa franja de terreno se encontraba desarrollada y urbanizada con sarcófagos, osarios, paseos peatonales, césped, regadíos, etc.

Para el caso del inmueble con matrícula N° 040-444068 – “San Pedro Lote 2”, ubicado en la margen izquierda, entrando del parque cementerio, estableció el peritazgo un aprovechamiento de 7.097 metros cuadrados, área que equivale a casi un diez por ciento (10%) de la totalidad del predio, pues según la prueba documental presenta una extensión de 68.792 metros cuadrados; agregando el auxiliar de la justicia que los jardines, osarios y demás adecuaciones datan del año 2018.

La inspección judicial practicada puso al descubierto la situación advertida por el perito, encontrando la autoridad judicial un predio enmontado, sin vestigios de haber existido una posesión anterior a la que alega la demandante; lo único rescatable es que presenta un cerramiento, establecido con postes de madera y alambre de púas; la construcción de una garita de vigilancia en la parte alta del terreno y reciente mantenimiento y limpieza de los linderos.

La prueba pericial merece toda credibilidad para el juzgado, tanto por ser evidente la idoneidad del auxiliar de la justicia que la elaboró, como por la calidad y firmeza de sus fundamentos; igualmente dio explicaciones claras, coherentes y precisas el perito a cada uno de los requerimientos presentados por el juez y las partes.

Valorada, en conjunto la prueba que viene relacionada, conduce a establecer con absoluta certeza que efectivamente la sociedad demandante mantiene la posesión de los bienes, pero que los actos materiales constitutivos de tal potestad no se reflejan sobre la totalidad de las áreas y si bien pueden justificarse respecto al bien con matrícula N° 040-423364, lo cierto es que no acontece lo mismo con el identificado bajo el folio N° 040-444068 porque su grado de intervención es muy ínfimo, considerando la totalidad del área que abarca.



En cuanto a las calidades que debe reunir la posesión, coinciden la doctrina y la jurisprudencia en que tal potestad debe presentarse de manera pública, pacífica e ininterrumpida.

En el presente asunto se invoca una posesión regular como fuente para adquirir y sanear el título de dominio que yace en la sociedad demandante, por lo que a voces del artículo 764 del Código Civil, esta emana de un justo título y ha sido adquirida con buena fe.

Para el caso concreto, estima esta judicatura que no se satisfacen las exigencias legales para estimar que la sociedad demandante ha mantenido una posesión regular sobre los bienes objeto de proceso, tal como pasa a explicarse.

La tradición de los bienes objeto de proceso<sup>5</sup>, inicialmente la de los señores Rita Martínez de Carvajales y Rafael Enrique Labrador Vila respecto a una parte del predio con matrícula N° 040-301712, se surte mediante auto del 12 de febrero de 2003 dictado, presuntamente, por el Juzgado Trece Civil del Circuito de esta ciudad al interior de proceso de pertenencia<sup>6</sup>, dando lugar a la apertura del folio de matrícula N° 040-418612.

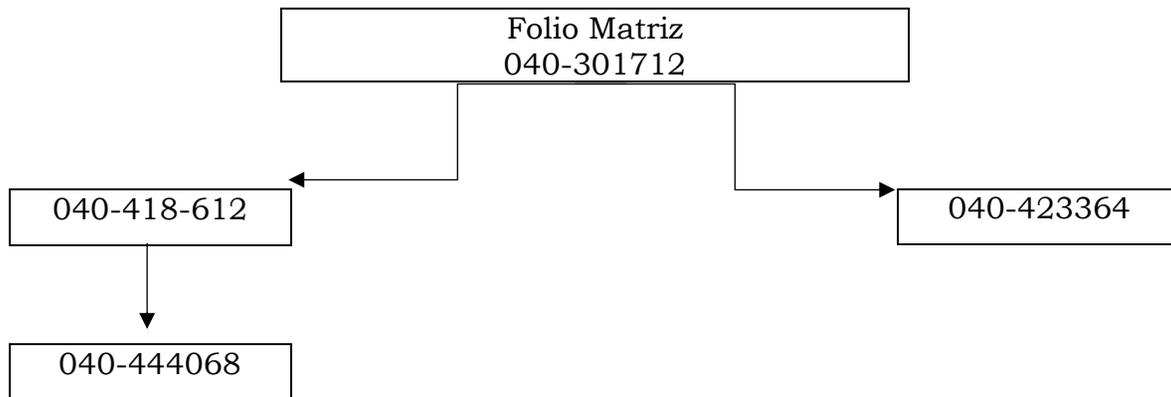
El predio con matrícula N° 040-418612, posteriormente fue dividido materialmente, dando lugar a la apertura de los folios N° 040-444067, 040-444068 y 040-444069.

La del señor Rafael Enrique Labrador Vila, tiene como sustento la sentencia del 23 de enero de 2007, dictada, presuntamente, por el Juzgado Trece Civil del Circuito de esta ciudad, al interior de proceso de pertenencia<sup>7</sup>, dando lugar a la apertura del folio de matrícula inmobiliaria N° 040-423364.

<sup>5</sup> Identificados bajo el folio de matrícula inmobiliaria 040-444068 y 040-423364 Folio matriz (040-301712).

<sup>6</sup> Ver anotación N° 6 del certificado de tradición y libertad del folio de matrícula N° 040-301712.

<sup>7</sup> Ver anotación N° 7 del certificado de tradición y libertad del folio de matrícula N° 040-301712.



En cuanto a la calificación de <<presunta>> que el juzgado le imprime a las actuaciones judiciales provenientes del Juzgado Trece Civil del Circuito, se advierte que ante la Fiscalía Seccional 43 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de esta ciudad, se adelanta proceso penal al interior del cual se practicó experticio grafológico que, en informe N° 0917 del 15 de mayo de 2019 dictaminó que el auto y las sentencias que sirvieron de título para radicar el dominio de varias franjas de terreno del inmueble con matrícula N° 040-301712 a los señores Martínez de Carvajales y Labrador Vila, son espurias<sup>8</sup>.

Se destaca al interior del proceso penal que, mediante resolución del 17 de enero de 2020, el ente investigador ordenó, entre otros, la cancelación de los folios de matrícula 040-423367 y 040-444068 que identifican los bienes objeto de adjudicación, señalando entre sus consideraciones que los vendedores Martínez de Carvajales y Labrador Vila nunca fueron titulares del derecho de dominio porque no poseyeron materialmente los bienes; que las sentencias emitidas por el Juzgado Trece Civil del Circuito de esta ciudad, amén de ser desconocidas por la titular del juzgado son falsas, producto de imitación, por lo que encuentra demostrada objetivamente la tipicidad de la conducta ilícita<sup>9</sup>.

Dentro de la causa penal, se encuentran vinculados como parte civil, las sociedades aquí enfrentadas, advirtiendo el juzgado que la decisión adoptada por el Fiscal Seccional fue apelada por Parques y Funerarias S.A.S. y

<sup>8</sup> Al efecto puede consultarse en los folios 221 a 224 del cuaderno 1 del expediente que lleva la fiscalía anexo al proceso. (PDF 1).

<sup>9</sup> Folios 286 a 297, cuaderno 3 de la fiscalía (PDF 19).



confirmada por la Fiscalía Tercera Delegada ante la Sala Penal del Tribunal Superior de Barranquilla, mediante resolución del 13 de marzo de 2023<sup>10</sup>.

Al respecto conviene advertir que, aun cuando la decisión de restablecimiento del derecho adoptada por la fiscalía y la consecuente cancelación de los folios de matrícula inmobiliaria que identifican los bienes cuya adjudicación se solicita, es provisional, ello en modo alguno posibilita la existencia de un justo título, habida cuenta que surge de manera incontrastable que los señores Rita Martínez de Carvajales y Rafael Enrique Labrador Vila, se valieron de títulos espurios para adquirir el dominio de los inmuebles objeto de prescripción, de tal manera que al celebrar contrato de compraventa con la sociedad Parques y Funerarias S.A.S., no solamente se transfirió el dominio de los bienes – como consta en el registro inmobiliario vigente a la fecha de presentación de la demanda –, sino también la posesión viciosa que **supuestamente** venían ejerciendo, habida cuenta que siendo la fuente del derecho real de los vendedores la <<posible>> comisión de un delito, en modo alguno puede considerarse que esa transacción configure un justo título aun, so pretexto de haber cumplido las formalidades y solemnidades establecidas en la ley para la transferencia de los inmuebles.

Y es que, no puede perderse de vista que la CSJ en sede de casación penal, reiteró, en la sentencia con radicación 35675 del 30 de mayo de 2011:

*“A conclusión diferente no puede llegar la Corte en esta oportunidad, habida cuenta que asumir que le asiste la razón a la casacionista, con el argumento que su representado es tercero adquirente de buena fe y, por lo tanto, debe salvaguardarse su derecho a la propiedad, conduciría a darle efectos al múltiple proceder delincuenciales que precede la adquisición del bien y, más grave aún, a desconocer los derechos de la víctima.*

*El delito, se reitera, no puede ser fuente válida de derechos en este tipo de eventos, tal como lo sostuvo la Corte Constitucional en la Sentencia C-245 del 24 de junio de 1993, al declarar la exequibilidad del artículo 61*

<sup>10</sup> Fls. 5 a 69 cuaderno 5 de la fiscalía (PDF 21).



*del Decreto 2700 de 1991, el cual consagraba la todavía vigente facultad del instructor de cancelar los registros obtenidos de manera fraudulenta.*

*Para esa Corporación, la Constitución Política no extiende la protección que se establece en favor de la propiedad privada y demás derechos y bienes que no sean adquiridos con justo título y de conformidad con las leyes civiles, pues, el delito por sí mismo no puede ser fuente de derechos...”*

Conforme a la línea de pensamiento que viene redactada, estima esta judicatura que no puede considerarse que el instrumento notarial que perfecciona la compraventa entre la demandante y los señores Martínez de Carvajales y Labrador Vila, sea constitutivo de un justo título, consideración que impide acceder a la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.

Tampoco estima el juzgado que la posesión ejercida por la sociedad demandante haya sido tranquila y pacífica, aspecto este que cobra relevancia para desestimar las pretensiones invocadas, ya que, conforme a la doctrina y la jurisprudencia, tal calificación excluye no solamente los actos de violencia durante el término de la misma, sino también a que no sea objetada judicialmente.

Para el caso concreto no podemos pasar por alto la existencia de procesos administrativos y penales donde se discute y cuestiona la tradición de los bienes objeto de pertenencia, actuaciones donde tanto la parte demandante como la que compareció en el extremo pasivo vienen interviniendo en defensa de sus intereses, luego fuerza concluir que mientras exista la disputa resulta imposible colegir que la posesión se viene adelantado pacíficamente.

La actuación administrativa que a la fecha se encuentra en curso, fue promovida por la sociedad Interoceanic Business Inc el 11 de mayo de 2012 ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, relacionando el querellante que las sentencias judiciales que sirvieron como título para radicar el dominio en los señores Martínez de Carvajales y Labrador Vila son falsas y pese a que, por auto del 31 de diciembre de esa misma



anualidad se apertura la misma, resulta censurable que no se haya avanzado y culminado la misma, tal como se observa en la foliatura remitida por dicha entidad, lo que al traste mantiene subjudice al querellante y al nuevo propietario.

Adicionalmente se encuentra el proceso penal que hemos venido relacionando, donde las sociedades Parques y Funerarias S.A.S. e Interoceanic Business Inc se han constituido en parte civil, asunto dentro del cual se han adoptado medidas provisionales para restituir los derechos que le han sido quebrantados al propietario y volver las cosas al estado en que se encontraban, consistente en ordenar la cancelación de los folios de matrícula inmobiliaria que identifican a los bienes objeto de pertenencia, determinación que habiendo sido comunicada a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos – como se aprecia en el expediente de la fiscalía – no ha sido acatada por dicha entidad, pero que, sin lugar a dudarlo, menoscaba los intereses de la sociedad ejecutante, consideración ésta última sobre la que se expondrán mayores detalles al momento de ocuparnos sobre la existencia jurídica de los inmuebles.

No significa lo anterior que, siempre que un tercero de buena fe adquiera bienes sujetos a registro de un tradente que ha utilizado títulos espurios para la consecución del dominio resulten imprescriptibles, sino que para el caso concreto la posesión empezaría a computarse de manera regular cuando la autoridad penal absuelva a los señores Martínez de Carvajales y Labrador Vila y en la actuación administrativa se verifique la autenticidad de los títulos, pues no de otra manera se sustentaría en legal forma la legalidad de las inscripciones efectuadas sobre el folio matriz del cual se desprendieron las matrículas que identifican los bienes objeto de litigio.

Ahora bien, téngase en cuenta que el legislador presume la buena fe en la adquisición de los bienes, pero dadas las particularidades del asunto que ocupa nuestra atención, ello no resultaría suficiente para sanear un vicio de tal entidad como el que dio lugar a las inscripciones y la apertura de los folios de matrícula, toda vez que – a nuestro juicio – debe existir una buena fe superior, cualificada o dicho de otra manera <<**exenta de culpa**>>, la cual es fuente o



creadora de derechos. Sobre este particular la Corte Constitucional ha desarrollado la siguiente línea:

*“Esta Corporación ha analizado en un amplio conjunto de decisiones y en asuntos muy diversos, tanto en sede de control abstracto como en revisión de tutela, el alcance del concepto, que pasó de ser un principio general del derecho a convertirse en una norma de carácter constitucional con la Carta de 1991. En estos casos, la Corte ha destacado la proyección que la buena fe ha adquirido y, especialmente, su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares, y entre estos y el Estado.*

*86. Nuestro ordenamiento constitucional y, especialmente, el régimen civil, han desarrollado además del concepto de buena fe como mandato constitucional general, la figura de buena fe simple como principio y forma de conducta. Esta “equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. (...)”*

*87. De otra parte, en diferentes escenarios, también opera lo que se ha denominado buena fe cualificada o exenta de culpa. Al respecto, este Tribunal ha explicado:*

*“Esta buena fe cualificada, **tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía.** La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: ‘Error communis facit jus’, y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que ‘tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona prudente y diligente también lo hubiera*



*cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa’.”*

*88. De lo anterior pueden extraerse algunas diferencias precisas entre la buena fe simple y la buena fe exenta de culpa. Si bien es cierto que en los dos eventos se parte del supuesto de que la persona obró con lealtad, rectitud y honestidad, la buena fe simple se presume de todas las actuaciones o gestiones que los particulares realizan ante el Estado, de ahí que sea éste quien deba desvirtuarla. Por su parte, la buena fe exenta de culpa exige ser probada por quien requiere consolidar jurídicamente una situación determinada. **Así, la buena fe exenta de culpa exige dos elementos: de un lado, uno subjetivo, que consiste en obrar con lealtad y, de otro lado, uno objetivo, que exige tener la seguridad en el actuar, la cual solo puede ser resultado de la realización actuaciones positivas encaminadas a consolidar dicha certeza.**”<sup>11</sup>*

(Negrilla y subrayado para destacar)

Siguiendo la jurisprudencia relacionada tenemos que, la pretensión elevada por la sociedad demandante tiene como objetivo consolidar jurídicamente el dominio de los bienes inmuebles adquiridos mediante compraventa celebrada con los señores Rita Martínez de Carvajales y Rafael Enrique Labrador Vila, identificados con matrícula N° 040-423367 y 040-444068, considerando que los títulos que presentaron las personas antes mencionadas para la adjudicación del derecho real, vienen objetados administrativa y penalmente.

La causa que motiva la formulación de la demanda y el vicio que se pretende sanear exige la concurrencia, de una buena fe exenta de culpa, carga probatoria que se radica en cabeza del accionante y no se satisface llanamente con la simple revisión del certificado de tradición y libertad, sino evidenciando un comportamiento prudente y diligente que abarca la verificación de situaciones adicionales para llegar a un grado de convicción superior que resultara

<sup>11</sup> Corte Constitucional de Colombia. Sentencia C-330 de 2016. M.P. Dra. María Victoria Calle Correa.



imposible advertir la falsedad de los títulos presentados por los vendedores y la ilegalidad de las inscripciones ante el registro inmobiliario, de tal modo que cualquier persona hubiera incurrido en el mismo error o equivocación.

Téngase en cuenta que la parte demandante está integrada por una persona jurídica con más de cuarenta años de existencia, con gran prestigio a nivel nacional y dado el objeto social que desarrolla<sup>12</sup> permite suponer que cuenta con una experiencia calificada en lo relacionado con la adquisición de bienes, circunstancias que le imponían adoptar mayores controles en la adquisición de los predios, acciones que no solamente debían ejecutarse sobre los folios que identifican los inmuebles objeto de litigio sino también del folio matriz del que se desprendieron, en el que datan embargos especiales decretados por la Fiscalía General de la Nación<sup>13</sup>, siendo cancelado el último de ellos el 5 de agosto de 2014, pero subsistiendo otro inscrito en el año 2012 por la misma entidad; luego fuerza concluir que al momento de la venta se encontraba vigente y ameritaba adelantar averiguaciones adicionales y juiciosas tendientes a establecer la situación jurídica de los bienes.

La prueba recaudada oportunamente al interior del proceso permite acreditar que la sociedad demandante ha adoptado una posición defensiva frente a las actuaciones judiciales surtidas en la investigación penal que adelanta la Fiscalía Seccional 43 delegada ante los jueces penales del circuito de esta ciudad, conducta que es plausible y constituye un elemento positivo demostrativo de la posesión actual de los bienes; sin embargo los medios de convicción no permiten arribar a la conclusión que en la adquisición de los bienes actuó con buena fe exenta de culpa. Nótese que, el representante legal de la demandante al absolver el interrogatorio indicó que la negociación inició por oferta efectuada directamente por los vendedores, quienes se acercaron a las instalaciones administrativas de la compañía, argumentando haber

<sup>12</sup> La actividad desarrollada por la sociedad demandante corresponde a un parque cementerio y según el certificado de existencia y representación legal, tiene como objeto como objeto principal (I) Todo lo relativo a consultas, estudios, obras de ingeniería, administración, prospección, planeamiento y desarrollo de terrenos propios o de terceros, incluyendo trabajos de construcción, instalación y operación de cementerios, jardines cementerios, o cementerios parques, funerarias y hornos crematorios; (II) La prestación de servicios en cementerios construidos u operados por la sociedad; (III) La realización de ventas o alquileres de tumbas, lápidas, funerarias y mausoleos, así como la venta de artículos que se relacionen con la operación y mantenimiento de cementerios parques; etc.

<sup>13</sup> Ver anotaciones 3 y 5 del folio matriz 040-301712 (PDF 86)



adquirido dichos lotes y su disposición para vender. En este punto necesario resulta resaltar que, obran en el expediente documentos que dan cuenta de dos reuniones de junta directiva de la sociedad demandante<sup>14</sup> en el que se aprueba la oferta y su precio y considerando la fecha en que tuvieron lugar una y otra, lo que se vislumbra es que no se trató de una decisión apresurada, sino que además de ser aprobada y consulta con ese órgano social, contó el comprador con suficiente tiempo para indagar la regularidad de los títulos de los vendedores y de los predios.

Agregó el representante legal que, en razón de la oferta se contrató la asesoría de una oficina de abogados que no realizó el estudio de los títulos, sino que simplemente emitieron un concepto favorable que consistió en verificar que los vendedores aparecían inscritos como titulares de derecho de dominio en el certificado de tradición y libertad.

Respecto a la asesoría contratada, es de notar que no se ocupó de revisar el folio matriz, ya que de haberlo hecho hubiera advertido la existencia de medidas cautelares decretadas por la Fiscalía General de la Nación que, si bien no tenían relación con la causa penal que actualmente se investiga, si alertaba la existencia de un cuestionamiento legal que ameritaba indagar con mayor rigurosidad la realidad jurídica que allí se reflejaba y establecer su regularidad.

Y es que, basta con revisar el folio matriz para dudar de la existencia de los procesos de pertenencia donde se profirieron *supuestamente* las sentencias que sirvieron de título adquisitivo de dominio de los señores Martínez de Carvajales y Labrador Vila, dado que esa actuación debía estar precedida de la inscripción de la demanda, no obstante dicha cautela no aparece registrada, situación que pudo verificarse tan solo con acudir a la autoridad judicial a quien se atribuyen y solicitar certificación relacionada con dichas providencias.

Pese a las múltiples y variadas alertas que se desprenden a *prima facie*, la sociedad demandante optó por conformarse con un visto bueno emitido por la asesoría contratada, sin tener en cuenta además que dada la considerable

<sup>14</sup> Actas N° 216 y 223 del 9 de mayo y 16 de diciembre de 2018 (Fls 36 y 38 PDF 2)



suma dineraria que se pagaría por el precio, los buenos oficios de un buen administrador le imponían la averiguación completa y suficiente de los antecedentes registrales y los títulos de los que resultarían las dudosas tradiciones.

Si tenemos en cuenta que el representante legal de la sociedad demandante al absolver el interrogatorio informó que no estuvo presente al momento de la entrega material de los predios, pero que tenía entendido que no existía ninguna clase de mejoras, a los ojos de una persona diligente ello debió alertarlo de la inexistencia de la supuesta posesión que los vendedores Martínez de Carvajales y Labrador Vila venían ejerciendo y que motivó la expedición de sentencias judiciales que, al traste, resultaron ser espurias.

En la misma línea, nótese que los predios adquiridos eran colindantes de otros donde la sociedad demandante venía adelantando el parque cementerio, luego debió conocer su aspecto físico y los actos positivos que se desarrollaban sobre el mismo, si fuere el caso, dado que en la georreferenciación acompañada por al proceso, tomada por la app “Google Earth” no se avizora mejora, construcción o adecuación alguna.

Téngase en cuenta que según el aforismo <<*ignorantia iuris non excusat o ignorantia legis neminem excusat*>> que desarrolla el principio de derecho, según el cual la ignorancia no exime el cumplimiento de la ley o no sirve de excusa para justificar su incumplimiento, obligaba al comprador – demandante a realizar las verificaciones del caso, máxime cuando contrató una asesoría jurídica para tal labor que – según se informó – se limitó a verificar únicamente que los vendedores eran los actuales propietarios.

Acorde con la posición que se viene sosteniendo es que se justifica la exigencia de una buena fe exenta de culpa para el tercero poseedor – propietario que pretende sanear un vicio de tal envergadura, ya que esta buena fe calificada o superior es la que puede consolidar su derecho o crear certeza sobre la incertidumbre que recae en el derecho real de dominio.



No satisfaciendo el demandante el estándar probatorio de la buena fe exenta de culpa, esta autoridad judicial está convencida que, actualmente, no es el proceso de pertenencia el idóneo para sanear los vicios derivados de una conducta ilícita, ya que de admitirse una buena fe simple y aun la mala fe que posteriormente podría mutar en una buena, se facultaría a quien se apropia del bien, por ejemplo, por hurto, despojo o desplazamiento forzado a adquirirlo por prescripción extraordinaria en desmedro de los derechos de la víctima.

Bajo este derrotero, como se advirtió desde los albores del proceso, si lo que pretende la demandante es sanear o despejar toda duda de la transparencia de los títulos y la eficacia de su posesión, deberá sustentarlo ante la autoridad penal que conoce del proceso, ya que a nuestro juicio, en tales casos al interior del proceso de pertenencia deberá demostrarse la ausencia de cuestionamientos legales y la concurrencia de una buena fe exenta de culpa que convierta la legítima expectativa del poseedor en un derecho real y cierto.

En cuanto al último de los presupuestos axiológicos para la procedencia de la prescripción adquisitiva de dominio, relacionado con la existencia jurídica del bien, resulta de gran importancia destacar que la Fiscalía Seccional 43 delegada ante los Jueces Penales del Circuito de esta ciudad, decretó la cancelación de los folios de matrícula inmobiliaria que identifican los bienes objeto de pertenencia, decisión que como lo advertimos en párrafos anteriores, aunque transitoria o provisional, afecta sustancialmente los intereses de la demandante, porque implica extraerlos o dejarlos por fuera del mundo jurídico.

La cancelación de los folios es asunto que viene decretada y actualmente se encuentra en firme, desconociendo esta autoridad las razones por las cuales la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, no ha procedido de conformidad con la orden emitida por el ente investigador, circunstancia que de ninguna manera nos faculta a omitirla, máxime cuando al *dossier* se incorporó el proceso penal donde se emitió.

La existencia de tal medida – reiteramos – aunque transitoria impide igualmente la adjudicación del inmueble, puesto que al cancelarse en el folio matriz las inscripciones fraudulentas que radicaron el dominio en los señores Martínez de



Carvajales y Labrador Vila, ello irradia de manera directa en los folios de matrícula que se aperturaron, entre los cuales se encuentran los identificados con los N° 040-423364 y 040-444068, tal como de manera expresa los relacionó la fiscalía.

Esta situación no era desconocida por la parte demandante, ya que consta en el expediente penal que se constituyó como tercero interviniente desde el año 2017 aproximadamente, donde inicialmente logró obtener la revocatoria de tal determinación, pero que con posterioridad el 17 de enero de 2020 fue reiterada y confirmada por el superior a través de la resolución del 13 de marzo de 2023.

Sostiene el juzgado que la cancelación de los folios de matrícula no era desconocida por la sociedad demandante, no solamente porque había propuesto y le fue admitida su intervención, sino también porque le fue notificada la resolución del 17 de enero de 2020, propuso recurso de apelación en contra de la misma que le resultó adverso y obra prueba al interior de ese sumario de su cabal notificación; no obstante guardó silencio y jamás puso en conocimiento del juez que tramita la pertenencia dicha eventualidad, faltando con ello a los principios de lealtad procesal y buena fe consagrados en el numeral 1° del artículo 78 del C. G. del P.

Cuando se produce la cancelación o cierre del folio de matrícula por agotamiento del área o, en este caso, por decisión judicial, ello implica que el bien jurídicamente deja de existir, dado que lo que lo mantiene en el universo jurídico y lo definen, son el derecho real de dominio y sus mutaciones; situación de carácter legal que impide la prosperidad de la pretensión invocada por el demandante.

La imposibilidad planteada por el juzgado en línea anterior, tiene sustento en el hecho de que, al momento de presentarse la demanda el bien existía jurídicamente, sin embargo ante la cancelación del folio de matrícula inmobiliaria, mutó tal situación, al punto que actualmente no existe, variación que toca igualmente con la cabal identificación del bien, por cuanto no bastaría con relacionar las franjas de terreno objeto de pertenencia, sino también la del



predio de mayor extensión que lo contiene, especificando su matrícula, linderos actuales, medidas y demás circunstancias que lo singularicen.

La inexistencia jurídica del predio, por cancelación del folio de matrícula que lo identifica, reiteramos, es una medida transitoria que no puede ser inobservada por esta autoridad judicial que además conduce a que el título que muestra hoy la demandante como justo, carezca de eficacia probatoria, considerando que no tiene la virtualidad de transferir válidamente el dominio.

Luego entonces, sumado a la ausencia de una posesión sobre la totalidad de las áreas de los predios, tranquila y pacífica; la inexistencia de un justo título; no cumplirse con el estándar probatorio de ser poseedor con buena fe exenta de culpa y la inexistencia jurídica del predio; no le queda camino distinto a esta judicatura que negar las pretensiones invocadas en la demanda y declarar probadas las excepciones propuestas por la sociedad Interoceanic Business Inc.

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

### RESUELVE

1. Declarar probada las excepciones de mérito propuestas por la sociedad Interoceanic Business Inc., conforme a las razones expresadas en la parte considerativa del presente proveído.
2. En consecuencia de lo anterior se desestiman las pretensiones invocadas por la sociedad Parques y Funerarias S.A.S., por lo expresado en esta sentencia.
3. Cancelar la inscripción de demanda registrada en los folios de matrícula No. 040-423364 y 040-444068 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Por secretaría oficiase en tal sentido.



4. Condenase en costas a los demandantes. Fíjense agencias en derecho en suma equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

Firmado Por:  
**Raul Alberto Molinares Leones**  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 015  
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: **11bfdabeb785b6477b118687c64b89fc441bf10b2b76521bd87e42522bc9cde9**

Documento generado en 25/07/2023 02:08:22 PM

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