

Señores

**Tribunal Superior del Circuito de Barranquilla**

*Vía E-Mail*

**Radicado:** 08001315301520190020902  
**Demandante:** Parques y Funerarias S.A.S.  
**Demandadas:** Personas indeterminadas  
**Proceso:** Declaración de pertenencia  
**Asunto:** Recurso de apelación en contra de la sentencia de primera instancia

**Guillermo León Ramírez Torres**, obrando en mi condición de apoderado especial de Parques y Funerarias S.A.S. ("Parques y Funerarias"), de acuerdo con el poder que obra en el expediente, por medio del presente escrito **sustento el recurso de apelación** interpuesto en contra de la sentencia de primera instancia (la "Sentencia") proferida por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla (el "Juzgado"), por medio de la cual se desestimaron las pretensiones de mi poderdante, en los siguientes términos:

## I. Oportunidad

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022, el apelante deberá sustentar el recurso en los 5 días siguientes a la ejecutoria del auto que admite el recurso de apelación.
2. El auto que admitió el recurso de apelación fue notificado el 5 de diciembre del presente año, por lo que esta sustentación es oportuna.

## II. El fallo apelado

3. En la Sentencia, el Juzgado analiza el cumplimiento de los presupuestos legales para adjudicar y sanear el dominio de los inmuebles objeto del proceso.
4. En respuesta a este interrogante, plantea que, aunque es posible que el propietario acuda a un proceso de pertenencia para sanear su título de propiedad, es necesario que este acredite el cumplimiento de los requisitos para su configuración.
5. Así, al analizar estos requisitos en el caso concreto, encuentra que Parques y Funerarias es la adquirente y propietaria de los bienes objeto de la acción

# GARRIGUES

de pertenencia y se encuentra realizando los actos de posesión derivados del ejercicio de su objeto social. Sin embargo, no logra acreditar el término de posesión necesario para la prescripción, en la medida en que este se debe contar a partir de la fecha en la que se resuelva el litigio penal y el procedimiento administrativo.

6. El litigio penal se refiere al proceso penal al trámite en el que se está determinando la responsabilidad penal de quienes vendieron los inmuebles por la presunta falsificación de la sentencia del Juzgado 13 Civil del Circuito de Barranquilla y el incidente de reparación promovido en ese proceso. El procedimiento administrativo se refiere a los trámites que se adelantan ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla respecto de la ordenes emitidas por la Fiscalía General de Nación con ocasión del incidente de reparación mencionado anteriormente.
7. De la misma forma, a juicio del Juzgado, Parques y Funerarias no cuenta con un justo título, pues este se deriva de providencias falsas. De la misma forma, aduce que no se logra acreditar su buena fe exenta de culpa al momento de la adquisición de los predios, en la medida en que las acciones penales y administrativas posteriores a la adquisición la desvirtúan.
8. De esta forma, el Juzgado concluyó que no se encuentran acreditados los presupuestos para sanear el título de Parques y Funerarias, por vía de la prescripción ordinaria.

## **Lo que se encontró probado en el proceso**

9. El Juzgado encontró probado que el objeto del pleito corresponde a bienes de propiedad de Parques y Funerarias (los "Predios"), que fueron adquiridos mediante contrato de compraventa celebrado con Rita Martínez de Carvajales y Rafael Enrique Labrador, según consta en la Escritura Pública No. 3.494 del 31 de diciembre de 2008 (la "Escritura"), inscrita en los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 040-444068 y 040-423364 (los "Folios").
10. De la misma forma, el Juzgado tuvo por acreditado que, a la fecha, Parques y Funerarias ha venido desarrollando su objeto social al interior de los Predios, construyendo bóvedas, sarcófagos, osarios, senderos peatonales, obras hidráulicas, siembras de césped, entre otras adecuaciones relacionadas con el parque cementerio.

11. Lo anterior, en razón al dictamen pericial elaborado por el auxiliar de la justicia designado para el efecto y la inspección judicial realizada en los Predios.

### III. El recurso de apelación

12. De conformidad con lo expuesto en el acápite anterior, contrario a lo estimado por el Juzgado, en el presente caso es procedente declarar la pertenencia de los Predios, por la prescripción adquisitiva del dominio configurada en favor de Parques y Funerarias.
13. Ahora, en caso de que se considere que no se encuentran configurados a cabalidad los elementos requeridos para la prescripción ordinaria, en todo caso, a la fecha, no se ha interpuesto una acción reivindicatoria, por lo que no se ha interrumpido el término de prescripción y, por ende, se acreditan los presupuestos de la prescripción extraordinaria en favor de Parques y Funerarias. Todo lo anterior por las razones que a continuación se exponen:

**a) Primer reparo: Deficiente apreciación de las pruebas determinantes del inicio de los actos de posesión**

14. En primer lugar, los actos de propiedad que Parques y Funerarias ha venido desarrollado en los Predios están dados por la ejecución de su objeto social, principalmente la construcción de sarcófagos para la inhumación de restos, cenizas y osarios. De la misma forma, en los Inmuebles se han dispuesto zonas de labores para la fabricación de productos necesarios para la operación y mantenimiento de Jardines de la Eternidad Sur. Asimismo, se dispuso de zonas de acopio de materiales y productos, como son osarios en tierra, tapas, prefabricados de concreto, etc.
15. Además, Parques y Funerarias ha realizado diversas obras, como caminos, excavaciones y bodegas. Aunado a esto, los Inmuebles han sido resguardados por empresas contratadas por Parques y Funerarias, por ejemplo, Servintegrales del Caribe S.A.S., y, actualmente, Siete24 Ltda., sociedad contratada para la prestación de servicios de vigilancia y seguridad física permanente de la totalidad del parque funerario, incluyendo los inmuebles objeto del presente proceso judicial.
16. Asimismo, desde el año 2009, Parques y Funerarias ha asumido el pago de las obligaciones tributarias derivadas de los Inmuebles, siendo indiscutible

# GARRIGUES

su ánimo de señor y dueño. De lo anterior, obra en el expediente los recibos de los pagos de los prediales.

17. Igualmente, es de público conocimiento para la comunidad que los Predios son propiedad de Parques y Funerarias, desde la fecha en la que se celebró la compraventa. Lo anterior se pudo verificar mediante los documentos que dan cuenta de la nota de prensa de la inauguración, y la inspección al inmueble en la cual se identificó que el mismo está abierto al público.
18. Como fundamento de lo anterior, junto con el texto de la demanda y su reforma, se aportaron numerosas pruebas que acreditan el ejercicio continuo y constante de la posesión realizado por Parques y Funerarias en los Predios desde el 2008, fecha en la que adquirió su uso, goce y disposición.
19. Así, en el marco del proceso se decretaron y practicaron las siguientes pruebas:

	<b>Prueba</b>		<b>Prueba</b>
1	Escritura Pública de Compraventa No. 3.494 del 31 de diciembre de 2008 de la Notaría Novena de Barranquilla	21	Recibo de pago impuesto predial año 2015, inmueble 040-423364.
2	Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-423364, del 22 de julio de 2020	22	Recibo de pago impuesto predial año 2016, inmueble 040-423364.
3	Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-444068, del 22 de julio de 2020.	23	Recibo de pago impuesto predial año 2017, inmueble 040-423364.
4	Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-423364, del 6 de enero de 2009.	24	Recibo de pago impuesto predial año 2018, inmueble 040-423364.

# GARRIGUES

	<b>Prueba</b>		<b>Prueba</b>
5	Escritura Pública de Desenglobe No. 2.389 del 9 de septiembre de 2008 de la Notaría Novena de Barranquilla, que da cuenta del desenglobe del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-0418612, del cual surge el inmueble No. 040-444068.	25	Recibo de pago impuesto predial año 2019, inmueble 040-423364.
6	Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-418612, del 1 de febrero de 2008, del cual se desengloba el inmueble No. 040-444068.	26	Recibo de pago impuesto predial año 2020, inmueble 040-423364.
7	Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-444068, del 19 de diciembre de 2008.	27	Recibo de pago impuesto predial año 2010, 2011 y 2012, inmueble 040-444068.
8	Certificado de Tradición y Libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-444068, del 6 de enero de 2009.	28	Recibo de pago contribución de valorización año 2012, inmueble 040-444068.
9	Paz y salvo impuesto predial unificado hasta 2008 del predio con cédula catastral 010908180001000, en donde aparece como propietaria Rita Martínez.	29	Contrato No. 001-2015 de conserjería con Servintegrales.
10	Ilustración satelital con leyenda.	30	Contrato de prestación de servicios de conserjería con Servintegrales, junto con sus cuatro otrosíes.

# GARRIGUES

	Prueba		Prueba
11	Noticia inauguración Jardines de la Eternidad Sur, "Jardines de la Eternidad del Sur, ahora más cerca de usted".	31	Contrato de prestación de servicios con Siete24 Ltda.
12	Noticia inauguración Jardines de la Eternidad Sur, "Recordar es Vivir".	32	Contrato 086-015-0817 para la construcción de sarcófagos.
13	Registro fotográfico publicidad Jardines de la Eternidad Sur.	33	Contrato 110-026-1018 para la construcción de sarcófagos.
14	Recibo de pago impuesto predial año 2009, inmueble 040-423364.	34	Otrosí al contrato 110-026-1086 para la construcción de sarcófagos.
15	Recibo de pago impuesto predial año 2010, inmueble 040-423364.	35	Registros fotográficos de los Inmuebles.
16	Recibo de pago impuesto predial año 2011, inmueble 040-423364.	36	Testimonio de Luis Adrián Chávez Sierra.
17	Recibo de pago impuesto predial año 2012, inmueble 040-423364.	37	Testimonio de Diana Cáceres Quintero.
18	Recibo de pago contribución de valorización año 2012, inmueble 040-423364.	38	Interrogatorio de parte.
19	Recibo de pago impuesto predial año 2013, inmueble 040-423364.	39	Dictamen pericial sobre la antigüedad de los bienes.
20	Recibo de pago impuesto predial año 2014, inmueble 040-423364.	40	Inspección física a los inmuebles objeto del proceso.

20. A tenor del texto de la Sentencia, el Juzgado, al tomar la decisión sobre la declaración de pertenencia, apreció indebidamente el contenido de la Escritura, donde se evidencia con claridad la entrega efectiva y material de los inmuebles a Parques y Funerarias.

# GARRIGUES

21. Además de lo anterior, el Juzgado omitió el análisis sobre los demás elementos probatorios aportados, tal como los recibos de pago de los impuestos prediales de los Predios para las vigencias comprendidas entre 2009 y 2020; los contratos de seguridad y vigilancia privada; los contratos para ejecutar obras dentro de los predios, entre otros.
22. Así, el Juzgado concluye erróneamente que, a pesar de que Parques y Funerarias “mantiene la posesión de los bienes, (...) 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”. Esta apreciación errónea también se extiende al término durante el cual Parques y Funerarias ha venido ejerciendo la posesión en los Predios.
23. Frente al argumento del juez de instancia relativo a que no se probó desde cuando Parques y Funerarias viene ejerciendo la posesión, se valoraron indebidamente las siguientes pruebas:
  - a. La Escritura Pública de Compraventa No. 3.494 del 31 de diciembre de 2008 de la Notaría Novena de Barranquilla por la cual se transfirió la propiedad a Parques y Funerarias.
  - b. Los Certificados de libertad y tradición de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 040-423364 y 040-444068, en los cuales consta la inscripción de la escritura de compraventa referida en el numeral anterior el 6 de enero de 2009
  - c. El informe rendido por el perito Jaime Herrera Torres en el cual indica que la antigüedad de las construcciones es de diez años o más.
  - d. Los contratos de prestación de servicios son Servintegrales y Siete24 que dan cuenta de que la vigilancia y cuidado del inmueble eran contratados por Parques y Funerarias.
  - e. El interrogatorio de parte absuelto por el representante legal de Interoceanic quien manifestó que no ejercía ningún tipo de actividad sobre los inmuebles objeto de la disputa, desconocía el pago de las cargas tributarias y de mantenimiento sobre los inmuebles.

24. Todos los elementos probatorios señalados anteriormente son indicativos de que Parques y Funerarias viene ocupando los inmuebles objeto del presente proceso por lo menos desde el 31 de diciembre de 2008, fecha en la cual se otorgó la escritura pública de compraventa.
25. Respecto del argumento del Despacho según el cual se evidenció que la demandante solo ejerce actos de posesión sobre una parte ínfima del inmueble identificado bajo el folio N° 040-444068, llamamos la atención que el juez de primera instancia valora indebidamente las siguientes pruebas:
- a. En el presente proceso el demandante ya es propietario inscrito de los inmuebles, por lo que la finalidad de la demanda es sanear la propiedad.
  - b. En la inspección judicial se verificó que los inmuebles se encuentran adecuadamente cercados, que existen garitas de vigilancia alrededor de los mismos y mantenimiento.
  - c. Parques y Funerarias atendía el pago de las obligaciones tributarias de la totalidad del inmueble.
  - d. Las declaraciones del representante legal de Parques y Funerarias y de Luis Adrián Chávez, explicaban que los inmuebles hacían parte del proceso de expansión del Parque y que los mismos se iban ocupando progresivamente con nuevos jardines según las necesidades comerciales.
26. En ese sentido las pruebas señaladas anteriormente acreditaban con suficiencia que Parques y Funerarias ejercía el dominio sobre la totalidad del inmueble identificado bajo el folio N° 040-444068.
27. Sin embargo, al apreciar en conjunto las pruebas decretadas y practicadas no se puede llegar a otra conclusión distinta a que Parques y Funerarias, en virtud de un negocio jurídico celebrado de buena fe, adquirió los Predios y ha venido ejerciendo sobre estos actos de señor y dueño, de manera inequívoca y sin que haya lugar a ambigüedades, derivado de las obligaciones que adquirió con la transferencia de la propiedad desde el 2008.
28. Cabe recordar que, de conformidad con el artículo 780 del Código Civil (“CC”), se presume que la posesión a nombre propio, su término y su continuidad se mantienen hasta el momento en el que se alega. Así, la

posesión de Parques y Funerarias, iniciada en 2008, se presume ininterrumpida incluso a la fecha.

**b) Segundo reparo: indebida aplicación de los requisitos de la posesión ordinaria**

29. De conformidad con los artículos 762, 764, 2528 y 2529 del CC, para la operancia de la prescripción adquisitiva del dominio por la posesión ordinaria, se requiere: (i) la tenencia de la cosa; (ii) el ánimo de señor y dueño; (iii) el ejercicio pacífico, público e ininterrumpido de la posesión por un término no inferior a 5 años; (iv) la buena fe simple y (v) el justo título. Como se verá a continuación, Parques y Funerarias acreditó la totalidad de estos requisitos, por lo que es menester declarar la pertenencia en el presente proceso.
30. Para analizar este argumento, primero revisaremos las calidades de la posesión, sus requisitos, la buena fe simple y el justo título.
31. Como se indicó con anterioridad, la posesión depende de la tenencia de la cosa, el ánimo de señor y dueño y el ejercicio pacífico, público e ininterrumpido de la posesión por un término no inferior a 5 años. En el caso concreto, aunque el Juzgado considera que a la fecha Parques y Funerarias cuenta con la tenencia de la cosa y ha venido ejecutando actos materiales de posesión sobre estos de manera pública e ininterrumpida, yerra al estimar que estos (i) no se desarrollan sobre la totalidad de los Predios y, (ii) no se realizan mediante actos pacíficos.
32. Con respecto al área sobre la que se ejecutan los actos de señor y dueño, el Juzgado desconoce que la naturaleza propia del objeto social de Parques y Funerarias impide el ejercicio de este sobre la totalidad del terreno, en la medida en que la construcción de bóvedas, sarcófagos y osarios depende directamente del número de fallecimientos, en la medida en que llevar a cabo esta tarea sin que haya cuerpos por enterrar, eleva los costos operacionales y las estrategias de financiación de la sociedad. Así, el avance de los trabajos en los Predios es progresivo.
33. Ahora, la naturaleza especial del ejercicio social de Parques y Funerarias no es óbice para desconocer que, como se aprecia en las demás pruebas, el ánimo de señor y dueño se ha extendido a la totalidad del predio.

# GARRIGUES

34. Es así como el Juzgado desconoció los recibos de pago de los impuestos prediales de los Predios, donde se evidencia que Parques y Funerarias los asumió desde el 2009. Así mismo, desconoce las inversiones en conserjería, vigilancia y seguridad, acreditadas mediante el aporte de los contratos correspondientes y los trabajos de cercamiento en los Predios, todo a cargo exclusivo de Parques y Funerarias.
35. Resulta claro que Parques y Funerarias realiza actos de señor y dueño en la totalidad de los Predios, materializados en el pago de obligaciones tributarias, vigilancia, conserjería y, además, en la ejecución de su objeto social, el cual, como se explicó, se realiza de manera progresiva, lo que no implica la carencia de esta calidad.
36. Por otro lado, en cuanto al ejercicio pacífico de la posesión, el Juzgado considera que este se desvirtúa en razón a las acciones administrativas y penales iniciadas años después de la compraventa de los Predios.
37. Sobre este punto se debe resaltar que, para que la posesión sea pacífica, se debe acreditar la realización de hechos ostensibles y visibles, sin que medie violencia o que la misma se interrumpida.
38. El 2539 del Código Civil dispone que la prescripción puede interrumpirse natural o civilmente. La misma norma señala que la interrupción civil ocurre con la presentación de la demanda judicial. Por su parte, el 2523 del Código Civil señala que la interrupción natural tiene lugar cuando se hace imposible ejercer la posesión o se perdió la misma por haber entrado en ella otra persona.
39. En el presente caso no se ha interrumpido la prescripción pues: i. Parques y Funerarias aún se encuentra ejerciendo la posesión sobre el inmueble conforme se demostró en la inspección judicial y; ii. Interoceanic no ha presentado demanda reivindicatoria que es la demanda judicial idónea para interrumpir civilmente la prescripción.
40. Al respecto llamamos la atención, que la única acción judicial que tiene la finalidad de interrumpir la prescripción es la acción reivindicatoria establecida en el artículo 946 del Código Civil, la cual no ha sido ejercida por Interoceanic.
41. En ese sentido es notorio el error del Juzgado, pues, además de que en el ejercicio posesorio no ha mediado violencia alguna, y es de conocimiento de

la comunidad la titularidad del dominio de los Predios, el proceso penal y el proceso administrativo tienen fines distintos: el primero, sancionar una conducta punible y el segundo corregir un error en el registro de instrumentos públicos, sin que alguno de ellos produzca efectos civiles de interrupción de la prescripción.

42. De los argumentos expuestos con anterioridad, es notorio que Parques y Funerarias acredita a cabalidad los presupuestos para estructurar la posesión sobre la totalidad de los Predios, pues del acervo probatorio se concluye que, además de que cuenta con la tenencia material de los Predios, ha venido ejerciendo actos de señor y dueño, de forma pacífica, pública e ininterrumpida.
43. El artículo 764 del CC establece que “*se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión*”. De esta forma, para que la posesión pueda ser calificada como regular, se requiere que además del título justo, la buena fe simple, los cuales se deben apreciar únicamente al momento de la adquisición.
44. En cuanto al concepto de buena fe simple y su aplicación en materia posesoria, la reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha establecido que:

*“En materia posesoria, rige la **presunción de “buena fe simple”** conforme lo establece el artículo 768 del Código Civil, definiéndola como “la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos (...)”.*

*A propósito, esta Sala reiteró:*

*“La buena fe (...) es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. [De esa manera], el precepto [art. 778 C.C.] (...) concluye que ‘en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla (...). Entonces, **para que un adquirente a non domino sea de buena fe, es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular.** (...) Si se trata, pues de un título traslaticio, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario.*

*En conclusión, **el poseedor de buena fe es quien detenta el bien como un propietario, creyendo recibirlo de su dueño en virtud de un justo título “cuyos vicios ignora”**, vale decir, se trata de una convicción formada de que **ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno**. De ese modo, “la buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, **sino la certidumbre de que se es propietario**”<sup>1</sup>. (Resalto).*

45. Así, para la acreditación de la buena fe simple basta con que el propietario poseedor crea ser el dueño de la cosa, bajo la creencia de haberlo recibido de alguien que a su vez contaba con el derecho de propiedad sobre el bien, sin que sea necesario el cumplimiento de obligaciones y cargas adicionales para encontrarla acreditada.
46. Al aplicar esta norma al caso concreto, se evidencia que el error del Juzgado se concreta en la aplicación de un estándar de *buena fe calificada exenta de culpa*.
47. De esta forma, el Juzgado aplica indebidamente el artículo 768 del CC, pues excede su contenido para imponer cargas y deberes adicionales a la conducta de Parques y Funerarias, derivadas de la buena fe calificada exenta de culpa, y es a partir de este lineamiento que revisa la conducta de Parques y Funerarias, concluyendo que no realizó las gestiones necesarias al momento de la adquisición, como profesional en su ramo de negocios.
48. Sin embargo, este planteamiento es del todo erróneo, en la medida en que aplicar la buena fe simple exigida por la norma, basta con comprobar si al momento de la suscripción de la Escritura, Parques y Funerarias tenía algún conocimiento de la situación irregular por medio de la cual sus tradentes adquirieron los Predios.
49. Así, no es posible sostener la postura del Juzgado, pues era legítimo suponer que los señores Rita Martínez y Rafael Labrador eran los propietarios de los Predios, al contar con una sentencia en firme, con la firma y formato propios de este tipo de documentos, que creó la apariencia de la presunción de validez que acompaña a ese tipo de documentos. Así mismo, ese título se encontraba inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, tal y como se evidencia en los Certificados de Libertad y Tradición adjuntos, lo que reforzó esta apariencia de legalidad,

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC19903-2017 del 29 de noviembre de 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

al estar acompañada de la *fe pública registral*. Esta postura se alinea con las reglas jurisprudenciales establecidas por la Corte Suprema de Justicia, según la cual:

*“El buen orden del tráfico inmobiliario requiere seguridad; y la publicidad, el instrumento que la sirve, es el medio para obtenerla. Así las cosas, merece protección jurídica quien, para adquirir un derecho real, se deja guiar por la información registral”<sup>2</sup>.*

50. Ahora, el Juzgado afirma que, en virtud del objeto social de Parques y Funerarias, este cuenta con experiencia calificada en este tipo de asuntos, lo que lo obligaba a contar con mayores controles al momento de la adquisición. Sin embargo, esta suposición carece de fundamento, en la medida en que el standard requerido por el artículo 768 del Código Civil es como se mencionó anteriormente el de la buena fe simple.
51. Además de lo anterior, no es cierto que el ejercicio de defensa realizado por Parques y Funerarias en el proceso penal iniciado con posterioridad al registro de la Escritura logre desvirtuar su buena fe. Por el contrario, además de ser una evidencia de su creencia de ser el único con derechos sobre el predio y el ejercicio material de actos de señor y dueño, da certeza de que, en todo caso, Parques y Funerarias es víctima del ilícito, pues es quien resultó engañado con la falsificación de los títulos. Así lo declaró el testigo Ricardo Morales Cano, quien indicó que en todo momento se sostuvo que Parques y Funerarias había sido una víctima de la conducta censurada.
52. Sumado a lo anterior, de acuerdo con el artículo 769 del CC, la buena fe se presume salvo que exista presunción legal en contra, por lo que, en los demás casos, la mala fe deberá probarse, cosa que no tuvo lugar en el presente caso.
53. En definitiva, de la aplicación del estándar de buena fe simple resulta que para Parques y Funerarias era imposible prever, al momento de la suscripción del contrato, que sus contrapartes en la compraventa no eran los verdaderos propietarios de los Predios, por lo que contaba con la firme

---

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC4671-2019 del 11 de septiembre de 2019, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

creencia de ser, tras la adquisición, el único con derechos sobre los Predios, contando con la certeza de ser el verdadero propietario.

54. Respecto del justo título es aquel que, de no estar viciado, en razón a su naturaleza, cuenta con la capacidad de trasladar la propiedad a sus signatarios. Así lo ha establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, según la cual:

“[Es justo título] 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. **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 abrase la adquisición del dominio**”<sup>3</sup>. (Resalto).

“En otras palabras, **es justo título aquel que daría lugar a la adquisición del derecho real prescriptible de no mediar el vicio o el defecto por el cual la usucapión está llamada a remediar**”<sup>4</sup>. (Destaco).

55. De esta forma, para validar si determinado título es o no justo, se debe realizar un análisis del título propiamente dicho, excluyendo circunstancias externas a este, para lograr determinar si este acto, por si mismo, sería suficiente para trasladar la titularidad del dominio del bien.
56. De la aplicación de este criterio al caso concreto, resulta evidente que, al suprimir los defectos de la cadena de tradición, los actos jurídicos por medio de los cuales se transfirió el dominio a Parques y Funerarias son suficientes para tal fin, por lo que están llamados a considerarse como justos títulos, siendo además la prescripción adquisitiva el camino para remediar sus defectos.
57. En el mismo sentido, la Corporación antes citada ha reiterado que la buena fe simple y la justicia del título no debe mantenerse en el tiempo, pues se aprecia únicamente al momento de la adquisición de los bienes, a tenor literal del artículo 764 del CC:

---

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia de casación del 16 de abril de 1913, M.P. Tancredo Nannetti, G.J. Tomo XXII, pg. 372-377, como se cita en: Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC19903-2017 del 29 de noviembre de 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC19903-2017 del 29 de noviembre de 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

*“El segundo sistema jurídico proviene del derecho romano y consagra la regla «mala fides superviniens non nocet» (o «no impedit usucapionem»). **Exige la mencionada convicción únicamente al inicio de la explotación con ánimo de señorío porque considera irrelevante que, posteriormente, el poseedor caiga en la cuenta de que adquirió la cosa de manos de un sujeto diverso al legítimo propietario, sin que por esa sola circunstancia deje de ser poseedor regular. En suma, la calificación de la conducta del poseedor se hace al inicio de la posesión.***

**El Código Civil colombiano adoptó el segundo sistema, el romano. Consagró sin ambages que la posesión regular procede de justo título y buena fe aunque «no subsista después de adquirida la posesión» (art. 764 C.C.). Se trata de una norma sustancial e imperativa invocada como transgredida en el recurso de casación, según la cual la regularidad de la posesión se examina de acuerdo con las condiciones particulares presentes al momento en que inició, ignorando, por línea de principio, los eventos subsiguientes porque carecen de potencialidad para convertir en irregular una posesión que objetivamente arrancó siendo regular.**

*Esa regla sustancial hace expresa referencia a la buena fe. Sin embargo, **ello no es óbice para concluir que la misma exigencia también se predica del justo título.** Resultaría contradictorio examinar en momentos diversos la buena fe posesoria y la justicia del título, lo cual se erige como razón suficiente para concluir (en aplicación del precepto 764 del Código Civil) que, generalmente, los hechos sobrevinientes carecen de fuerza suficiente para tornar de mala fe una posesión que comenzó de buena fe, ni mucho menos para restarle justicia al título que, objetivamente, está dotado de esa característica desde su inicio<sup>5</sup>. (Resalto).*

58. Contrario a la normativa vigente, el Juzgado aplicó un sesgo retrospectivo a la conducta de Parques y Funerarias, pues estimó que los hallazgos realizados dentro del proceso penal y el administrativo desvirtúan su buena fe, aunque hayan iniciado con posterioridad a la celebración de los contratos de compraventa y la suscripción de las escrituras públicas correspondientes; y, por otro lado, no advierte que la presencia de la buena fe solo debe verificarse al momento del otorgamiento de la escritura pública, sin que sea necesario que se mantenga en el tiempo.
59. Esta postura es directamente contraria al artículo 764 del CC, pues la buena fe y el justo título sólo se deben evaluar al momento de la adquisición de la propiedad. Así las cosas, si bien Parques y Funerarias pudo advertir

---

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2474-2022 del 07 de octubre de 2022, M.P. Aroldo Quiroz Monsalvo.

en algún momento posterior a la suscripción de la escritura pública la posibilidad que quienes le transfirieron la propiedad de los inmuebles no eran sus propietarios, esto no es suficiente para considerar que no son poseedores regulares.

60. Como se desarrollará a continuación, Parques y Funerarias ha venido ejerciendo su posesión desde el 2008, hace más de catorce años, por lo que acredita el lleno del requisito temporal exigido para el efecto.

### **Tercer reparo: deficiente apreciación de las pruebas determinantes del inicio de los actos de posesión**

61. De conformidad con los artículos 2528 y 2529 del CC, el ejercicio de la posesión debe realizarse por un término no inferior a 5 años, tratándose de prescripción ordinaria.
62. Así, el Juzgado, a pesar de haber constatado la posesión material actual de los inmuebles y el ejercicio de actos de señor y dueño, afirma que estos no se realizaron durante el término requerido, en la medida en que (i) no se encontró prueba que refleje la fecha de inicio de la posesión alegada en la demanda; y (ii) las acciones penales y administrativas interrumpen la prescripción, de tal forma que hasta que no se resuelvan, no podrá iniciarse el conteo del término.
63. Con respecto al primero de los planteamientos, como se estableció en acápite previo, el Juzgado apreció indebidamente las pruebas aportadas al proceso, desconociendo que, con la Escritura, se entregó efectivamente la tenencia material de los Predios a Parques y Funerarias. De la misma forma, también obran en el expediente los recibos de pago de los impuestos prediales, los contratos de vigilancia y conserjería y las obras contratadas para los Predios, todo lo anterior con cargo exclusivo de Parques y Funerarias desde 2008, fecha en que se constituyó como propietario de los inmuebles.
64. De esta forma, desde hace más de catorce años que Parques y Funerarias se ha hecho cargo de las obligaciones tributarias y de mantenimiento de los Predios, así como los ha venido explotando económicamente, usando y transformando, pues a su criterio, es el legítimo propietario.
65. Ahora, frente a la consideración de que las acciones penales y administrativas interrumpen la prescripción, de tal forma que hasta que no

se resuelvan, no podrá iniciarse el conteo del término, el error del Juzgado es evidente.

66. En primer lugar, la única acción que puede interrumpir la prescripción adquisitiva es la acción reivindicatoria. Esta posición ha sido reiterada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, quien en numerosos fallos ha establecido que, además de la interposición de la acción, se requiere la notificación al demandado dentro del año siguiente para que opere la interrupción de la prescripción:

*“La **interrupción civil** acontece cuando se requiere el ejercicio de la función jurisdiccional mediante **solicitudes orientadas a desconocer la expectativa del poseedor**”<sup>6</sup>. (Resalto).*

*“La de **índole civil acaece con la formulación de una demanda encaminada a hacer perder la posesión**, siempre y cuando la notificación del auto admisorio se surta dentro del término indicado por el legislador”<sup>7</sup>. (Destaco).*

*“**No puede pretenderse que cualquier demanda relacionada con el bien objeto de la prescripción, conlleve la interrupción del término para prescribir**. La demanda debe estar referida a la posesión, debe estar **encaminada a eliminar la posesión del bien y por ende a destruir una de las condiciones necesarias para que por ministerio de la ley tenga lugar la prescripción adquisitiva**; en otros términos, la demanda debe pretender convencer al presunto poseedor de que su actuación sobre el bien riñe con los derechos de quien entabla la condigna pretensión restitutoria, criterio por cierto acogido por la doctrina jurisprudencial al decir esta Corte que **'La demanda susceptible de obrar la interrupción civil de la prescripción, es la que versa sobre la acción que se trata de prescribir y no de una demanda cualquiera**. Sin duda, la demanda judicial y el recurso judicial de que tratan los artículos 2539 y 2524 del Código Civil, como medios de interrumpir la prescripción negativa o la positiva, respectivamente, **han de guardar estrecha y directa correlación con la acción que el prescribiente esquivo o con el derecho que se quiere conservar por su dueño contra el prescribiente**”<sup>8</sup>. (Resalto).*

---

<sup>6</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC2474-2022 del 07 de octubre de 2022, M.P. Aroldo Quiroz Monsalvo.

<sup>7</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 15 de julio de 2013, M.P. Fernando Giraldo Gutiérrez.

<sup>8</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia del 7 de marzo de 1995, exp. 4232, criterio reiterado en el fallo de 13 de noviembre de 2001, exp.6265, entre otros.

67. En el presente proceso, como se estableció con anterioridad, las acciones penales y administrativas iniciadas persiguen fines distintos: el primero, sancionar una conducta punible relacionada con la falsificación de los títulos del folio matriz, y el segundo, corregir un error en el registro de instrumentos públicos. Es así como ninguna de ellas pretende eliminar la posesión que ejerce Parques y Funerarias sobre los Predios, y mucho menos cuestionar la tradición realizada, como afirma el Juzgado.
68. Por el contrario, a la fecha, Interoceanic Business INC. no ha interpuesto la acción reivindicatoria correspondiente para reclamar la propiedad de los Predios, por lo que resulta ilógico suponer que se interrumpió el ejercicio de la posesión de Parques y Funerarias, cuando es claro que solamente esta acción puede hacerlo.
69. Por estas razones, es notorio que Parques y Funerarias acreditó de sobra el término requerido para configurar la prescripción ordinaria, en la medida en que no se ha incoado una acción capaz de interrumpirlo.
70. Ahora bien, aún en el caso de que se considerara que la Escritura no podía ser considerada un justo título, la posesión que ejerce Parques y Funerarias sobre los inmuebles se ha extendido por tanto tiempo que, en todo caso, es procedente la prescripción extraordinaria.
71. La prescripción extraordinaria, consagrada en los artículos 2531 y 2532 del CC, establece que se podrán adquirir bienes dentro del comercio, aunque no medie un justo título, siempre que transcurran 10 años desde el inicio de la posesión. Así lo ha reiterado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, según la cual:

*“La prescripción ordinaria de la extraordinaria, exigiéndose para la primera la posesión de diez o veinte años con justo título y buena fe; y para la segunda o la de treinta años o más, **sin que sea necesaria la buena fe ni el justo título**”<sup>9</sup>. (Resalto).*

72. Este modo de adquirir el dominio sanciona la inacción y el desaprovechamiento de los Predios, con ocasión de la función social que

---

<sup>9</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC19903-2017 del 29 de noviembre de 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

le asiste a la propiedad privada, reconociendo a su vez el ejercicio económico que realiza el poseedor sobre el predio.

73. Así las cosas, tal y como se expuso con anterioridad, sólo la acción reivindicatoria puede interrumpir el término de posesión. El ordenamiento jurídico y la administración de justicia no pueden premiar la inactividad de Interoceanic, quien no ha interpuesto la acción pertinente para debatir la propiedad de los inmuebles, y, a su vez, castigar a Parques y Funerarias, siendo el único que ha realizado actividades de explotación, mantenimiento, cuidado y vigilancia de los Predios desde el momento en que le fueron materialmente entregados.
74. Para concluir este acápite, de lo expuesto con anterioridad es dable concluir que Parques y Funerarias, además de contar con la tenencia de los Predios, ha venido ejerciendo actos de señor y dueño de manera pública, pacífica e ininterrumpida por un término superior al requerido por la normativa vigente.

#### **Cuarto reparo: indebida atribución de competencia a la jurisdicción penal y a la vía gubernativa**

75. A consideración del Juzgado, el término de la posesión que ha venido ejerciendo Parques y Funerarias sólo empezará a computarse de manera regular cuando la autoridad penal absuelva a los señores Martínez de Carvajales y Labrador Villa y en la actuación administrativa se verifique la autenticidad de los títulos.
76. Esta afirmación, además de carecer de fundamento jurídico, desconoce la realidad material de la posesión de Parques y Funerarias, quien, como ha quedado demostrado, ha venido realizando actos de señor y dueño en los Predios desde 2008.
77. Además de lo anterior, el Juzgado desconoce que incluso las cosas robadas son susceptibles de ser adquiridas mediante prescripción extraordinaria declarada por un Juez Civil, como lo ha establecido la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia:

“En consecuencia, el ladrón es poseedor irregular y para ser declarado dueño debe sujetarse con rigor a los **requisitos previstos para la prescripción extraordinaria de dominio**, siguiendo el artículo 2531

*ibídem*, con la modificación que le introdujo el artículo 5º de la Ley 791 de 2002.

(...)

Con todo, cuanto se debe examinar, **no es la manera como el ladrón llegó a poseer el bien objeto de la prescripción extraordinaria, sino la forma (violenta o pacífica – clandestina o pública) como transcurrió el tiempo de posesión ininterrumpido que exige la ley**, o el régimen jurídico del caso, porque no se requiere título alguno para la prescripción extraordinaria (el cual si lo reivindica el artículo 764 *ibídem* en la posesión regular), **ni buena fe, porque ésta se presume de derecho**<sup>10</sup>. (Resalto).

78. Si bien, en este caso esa circunstancia no aplica, toda vez que Parques y Funerarias adquirió el inmueble de buena fe y pago el precio acordado, el anterior argumento es una demostración del error en la aplicación en la norma en el que incurrió el juez de primera instancia.
79. Así, no puede el Juzgado imponer requisitos adicionales a los previstos en la Ley para la posesión, aún los relacionados con la justicia penal, pues como se vio, incluso los bienes robados son susceptibles de ser adquiridos mediante la posesión. De esta forma, desconocer el ejercicio material de la posesión va en contra de los preceptos y principios consagrados en el ordenamiento jurídico, por lo que la declaración de pertenencia no depende de la absolución de procesados por conductas delictuales o de la vía administrativa.
80. Por último, a través de esta afirmación, el Juzgado endilga a la jurisdicción penal funciones y atribuciones que no le son propias y para las cuales no tiene competencia. De esta forma, el saneamiento del título y la declaración de pertenencia le competen exclusivamente a la jurisdicción civil, por lo que el resultado de este proceso no depende de la decisión de la jurisdicción penal.

### **Quinto reparo: inexistencia “jurídica” del inmueble en razón a la cancelación de los folios de matrícula**

81. A consideración del Juzgado, la medida provisional tomada por la Fiscalía de cancelar los Folios, además de desvirtuar la buena fe de Parques y

---

<sup>10</sup> Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC11444-2016 del 14 de junio de 2016, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

Funerarias implica a su vez la inexistencia jurídica de los inmuebles, lo que, a su vez, impide la declaración de pertenencia sobre estos.

82. Sobre este punto, es necesario destacar que la existencia del folio de matrícula inmobiliaria únicamente es requisito al momento de realizar la tradición, presupuesto que se encuentra acreditado, en la medida en que las acciones provisionales tomadas por la Fiscalía fueron efectuadas a partir del 2012.
83. De la misma forma, se reitera que la buena fe sólo debe apreciarse al momento de la adquisición de los bienes, aunque no persista en el tiempo, de conformidad con el artículo 764 del CC, por lo cual el Juzgado nuevamente incurre en un yerro retrospectivo al censurar la inexistencia del Folio como como indicio de la ausencia de la buena fe, por cuenta de una actuación que se dio más de cinco años después del otorgamiento de la escritura pública.
84. Por su parte, es necesario reiterar que los presupuestos para el reconocimiento de la posesión son los que se encuentran contemplados en la Ley, por lo que no puede el Juzgado crear a su criterio nuevos requisitos para su declaración.
85. Finalmente, la inexistencia del Folio en nada cambia el hecho de que Parques y Funerarias ha venido ejerciendo la posesión ininterrumpida, pública y pacífica sobre los Predios desde que los adquirió en el año 2008 y, en consecuencia, se mantienen los presupuestos para la prescripción adquisitiva de dominio.
86. A modo de conclusión, a partir de todo lo expuesto necesariamente se concluye que Parques y Funerarias, además de acreditar el justo título y la buena fe, ha venido ejecutando actos de señor y dueño sobre la totalidad de los Predios desde el 2008, por lo que se debe reconocer la adquisición del dominio por la vía ordinaria o, en todo caso, por la extraordinaria.

#### **IV. Solicitud**

87. En mérito de lo expuesto, respetuosamente solicito al Despacho revocar la sentencia de primera instancia proferida por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Barranquilla, y en consecuencia proceda a hacer las declaraciones solicitadas en el escrito de reforma de la demanda.

# GARRIGUES

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guillermo León Ramírez Torres', with a stylized, cursive script.

**Guillermo León Ramírez Torres**

C.C. No. 80.871.582

T.P. No. 175.230 del C.S. de la J.