

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-01.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA QUINTA DE DECISIÓN CIVIL - FAMILIA

Barranquilla, Febrero Quince (15) de dos mil veinticuatro (2024).-

Se procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante inicial y demandante en reconvención, contra la sentencia de fecha octubre 25 de 2022, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del proceso ORDINARIO – REIVINDICATORIO, instaurado por la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR contra los señores MIRIAM SILVERA DE VEGA, LISBETH ESTHER VEGA SILVERA, MELIZA VEGA SILVERA Y JHON HECTOR VEGA SILVERA.-

A N T E C E D E N T E S

La señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR presentó demanda contra los señores MIRIAM SILVERA DE VEGA, LISBETH ESTHER VEGA SILVERA, MELIZA VEGA SILVERA Y JHON HECTOR VEGA SILVERTA, con el fin de que se condene a los demandados a restituir el inmueble ubicado en la Carrera 42D No. 80A-74, de la ciudad de Barranquilla, con matrícula inmobiliaria No. 040-40542, con base en los siguientes, hechos que así se sintetiza:

1.- El señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, esposo de la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, es el único propietario del inmueble ubicado en esta ciudad en la Carrera 42D No. 80A-74.-

2.- El finado ARMANDO JOSE FRANCO VARGA, antes de su fallecimiento, otorgo poder especial a la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR.-

3.- En virtud del mandato conferido la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, suscribió promesa de compraventa con el señor JOSE LUIS AHUMADA, por valor de \$180.000.000, los cuales se pagarían: a) \$60.000.000 a la firma de la promesa de compraventa y b) \$120.000.000 a la firma de la escritura.-

4.- El señor JOSE LUIS AHUMADA sólo entregó la suma de \$30.000.000 y un cheque por la suma de \$10.000.000 que resultó de una cuenta cancelada y los otros \$20.000.000, que debió entregar a una persona dentro durante quince (15) días, tampoco fueron entregados.-

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

6.- La demandante resultó amenazada por el estafador, cuando comenzó a reclamar su vivienda, por lo que le correspondió a su hijo ALEJANDRO CESAR FRANCO FAUS, igualmente residenciado en España, impetrar las acciones penales ante la Fiscalía General de la Nación, para que conociera de la investigación por los

Despacho Seis (06) Civil Familia
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3
Email: seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

delitos de HURTO AGRAVADO, FALSEDAD EN DOCUMENTO PÚBLICO Y ESTAFA, a través de la Fiscalía 58 General de la Nación – Unidad de Patrimonio Económico, mediante providencia calendarada 7 de julio de 2009, declaró el restablecimiento del derecho, al declarar la nulidad de las siguientes escrituras públicas:

- Escritura Pública No. 1531 del 29 de agosto de 2004, otorgada en la Notaría Octava del Círculo de Barranquilla.-
- Escritura Pública No. 5158 del 11 de septiembre de 2006 otorgada en la Notaría Octava del Círculo de Barranquilla.-
- Escritura Pública No. 1527 del 19 de octubre de 1995.-

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

8.- Que el señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, falleció en España el día 4 de abril de 2003, casado con la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, de cuya unión nacieron los siguientes hijos: CARLOS ALBERTO, MARTA ISABEL, MARIA TERESA Y ALEJANDRO CESAR FRANCO FAUS.-

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

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

11.- Que como último propietario del predio aparece el señor JAIRO VEGA PEDRAZA, quien adquirió por compra que hiciera a INVERSIONES SALAS HAECKERMANN Y CIA., el 15 de octubre de 2004, mediante escritura pública 5158 de la Notaría Quinta, la cual fue declarada nula.-

ACTUACIÓN DE PRIMERA INSTANCIA

Por auto del 5 de agosto de 2010, se admitió la demanda, por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de esta ciudad, y una vez notificada la parte demandada descorre el traslado de la demanda, quien a través de Apoderado Judicial, se opone a las pretensiones de la parte actora, presentando excepciones de INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA, FALTA DE LEGITIMACION E INEXISTENCIA DEL DERECHO.-

Por auto del 24 de octubre de 2011, se corre traslado a la parte demandante inicial de las excepciones previas presentadas por la parte demandada inicial y por auto del 30 de abril de 2013 se declara no probada la excepción previa de Incapacidad

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

o Indebida Representación de la parte demandante inicial, presentada por la parte demandada inicial.-

La parte demandada inicial, presenta demanda de reconvención de PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ORDINARIA DE DOMINIO, contra los HEREDEROS DEL SEÑOR ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS y MARIA ISABEL FAUS MURLLA, en calidad de esposa y PERSONAS INDETERMINADAS, con la cual se pretende:

1.- Que se declare que le pertenece a los demandantes en reconvención, el dominio pleno y absoluto por prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, el inmueble que mantienen como su casa de habitación con ánimo de señores y dueños, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 040- 40542, ubicado en la carrera 42D # 80A-74.-

2.- Que se ordene la inscripción de la sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla en el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-40542.-

3.- Que se condene al demandado al pago de las costas y labor en derecho.-

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

a.- Que mediante escritura pública N° 5158 del 15 de octubre de 2004 de la Notaría 4ª. De Barranquilla, el señor JAIRO VEGA PEDRAZA, q.e.p.d., adquiere a título oneroso de INVERSIONES SALAS HAECKARMAN Y CIA. S. EN C., el inmueble de la carrera 42D #80-74.-

b.- Que INVERSIONES SALAS HAECKARMAN Y CIA. S. EN C., a su vez, había adquirido el inmueble en referencia por compra hecha a través de apoderado el señor JOSE LUIS AHUMADA CASTRO de la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, por escritura pública #1527 del 19 de agosto de 2004 de la Notaría 8ª del Círculo de Barranquilla.-

c.- Que la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR adquiere el inmueble a través de compra venta que le hace su marido ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS q.e.p.d., por medio de escritura pública No. 1527 del 19 de octubre de 1995 de la Notaría Unica de Santo Tomás.-

d.- Que los demandantes vienen ocupando el inmueble desde el 15 de octubre de 2004, ejerciendo desde esa fecha actos de señores y dueños.-

e.- Que los demandantes en calidad de compradores de buena fe, han hecho mejoras en el inmueble, todas canceladas por los poseedores con justo título, que han venido cumpliendo con los pagos de los impuestos prediales, valorización,

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

cancelación de embargos civiles y servicios públicos, estando al día con esas obligaciones.-

f.- Que tuvieron conocimiento de la existencia de un conflicto por la suscripción de un embargo ordenado por la Fiscalía 58 Delegada Unidad de Delitos contra el Patrimonio Económico al iniciar el trabajo de partición en el proceso de Sucesión del señor JAIRO VEGA PEDRAZA, el día 27 de marzo de 2009.-

g.- Que han poseído el inmueble de manera libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida, conociéndose como propietarios desde hace más de ocho (8) años

La demanda de reconvención se admitió el 21 de marzo de 2012; cumplidos los emplazamientos, se designó Curador Ad Litem de las Personas Indeterminadas y a los Herederos Indeterminados de ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, quien se notificó el 7 de marzo de 2013, y descorre el traslado de la demanda.-

El 27 de enero de 2014, se decreta el período probatorio; el 2 de abril de 2014, se lleva a cabo la diligencia de Inspección Judicial con Intervención de Perito, en el inmueble a reivindicar; el 4 de Abril de 2014, se recibe el Interrogatorio de Parte de la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, demandante inicial y demandada en reconvención; por auto del 12 de mayo de 2014, se da traslado a las partes del dictamen pericial presentado por el Perito, JESUS MARIA CASTAÑEDA NARANJO; por auto del 21 de mayo de 2014, se le ordena al perito que complemente, adicione, corrija o modifique el dictamen pericial presentado, en los términos solicitados por la parte demandante; por auto del 9 de junio de 2014, se da traslado a las partes del trabajo de complementación y adición del dictamen pericial; en Junio 19 de 2014, se requiere al Perito para que complemente el dictamen, teniendo en cuenta el escrito presentado por el Dr. FERNANDO MONTAÑO SANTODOMINGO; por auto del 1º de julio de 2014, se da traslado a las partes de la complementación y adición del dictamen pericial; el 17 de julio de 2014, se da traslado a las partes para alegar de conclusión; el 24 de febrero de 2015, se decreta prueba de oficio; y el 13 de abril de 2015, se profiere sentencia, en la cual se accede a las pretensiones de la demanda principal (Reivindicatoria) y no se accede a las pretensiones de la demanda de reconvención (Prescripción Ordinaria de Dominio), decisión contra la cual la demandada inicial y demandante en reconvención, interpuso recurso de apelación, recurso que fue concedido el 5 de mayo de 2015.-

En providencia del 2 de octubre de 2015, la Magistrada Ponente de la Sala Segunda Civil – Familia de este Tribunal, declaró la nulidad de la sentencia de fecha 13 de abril de 2015, proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de esta ciudad, y en su lugar se dispone que el Juez A-quo proceda a resolver la solicitud de PREJUDICIALIDAD presentada por la parte demandada inicial y demandante en reconvención.-

El 6 de noviembre de 2015, se profiere auto de obediencia a lo resuelto por el Superior; por auto del 2 de febrero de 2016, se decreta la SUSPENSION del

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

proceso hasta cuando la jurisdicción ordinaria en su especialidad penal, decida sobre la validez de las Escrituras Públicas 1532 del 19/06 /2004, de la Notaría Octava del Circuito de Barranquilla y la No. 5158 del 15/10/2004 de la Notaría Quinta del Circuito de Barranquilla, asunto debatido en el interior del proceso penal, Investigación 302.077 adelantada por la Fiscalía 37 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de Barranquilla por el Delito de Estafa del que resulta víctima el señor ALEJANDRO CESAR FRANCO FAUS, decisión contra la cual la parte demandante interpone recurso de apelación, el cual es resuelto en marzo 31 de 2016, manteniendo el A-quo su decisión y concediendo el recurso de apelación, recurso que fue declarado desierto en auto del 3 de mayo de 2016.-

En auto del 31 de agosto de 2017, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, avoca el conocimiento del presente proceso.-

Por auto del 21 de junio de 2018, se reanuda el presente proceso, decisión contra la cual el apoderado judicial de la parte demandada interpone recurso de apelación, recurso que por auto del 9 de noviembre de 2018, la Juez A-quo, se abstiene de concederlo, por no ser dicha decisión susceptible del recurso en mención.-

Por auto del 7 de septiembre de 2019, se ordena oficiar a la Fiscalía 37 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de Barranquilla Notaría Quinta del Circuito de Barranquilla, para que certifique el estado actual del proceso 302.077, investigación dentro de la cual aparece como Indiciado el señor JOSE LUIS AHUMADA CASTROM, decisión contra la cual el apoderado judicial de la parte demandante interpone recurso de reposición, el cual es resuelto en auto del 6 de mayo de 2021, revocando la decisión

El 25 de octubre de 2022, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad, profiere sentencia, en la cual ordena:

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

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

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

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

QUINTO: Cumplido todo lo anterior archívese el expediente.”.-

FUNDAMENTOS DEL A-QUO

Despacho Seis (06) Civil Familia
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3
Email: seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

Hace un estudio de la acción Reivindicatoria, señalando que la demandante tiene el derecho de probar la calidad de propietario; la identificación del inmueble; que el demandado es el actual poseedor. Así mismo, debe determinarse quien tiene mayor derecho entre la demandante y la demandada.

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

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

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

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

A la par, se advierte que según el certificado de tradición del inmueble objeto del proceso todavía aparece registrado como titular el finado. En consecuencia, dado el estado de indivisión de la masa sucesoral del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS (Q.E.P.D), la demandante debió solicitar la reivindicación para la masa sucesoral y no para sí, máxime que la ejercieron con prescindencia total de los restantes sucesores como son los hijos del difunto ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS (Q.E.P.D). quienes no asistieron al litigio, circunstancia que impide tener por probada la legitimación en causa impuesta en el artículo 946 del Código Civil referido a que la acción debe ser promovida por el propietario, lo que por sí solo basta para desestimar las pretensiones por falta de legitimación en la causa por activa.-

En relación con la demanda de Pertenencia, resulta, si tomamos partido de la demanda de pertenencia colegimos sin riesgos a equívocos, que la pretensión de los demandantes en reconvencción, es una acción de PRESCRICION ADQUISITIVA DE DOMINIO ORDINARIA.

En efecto, los actores así lo señalan en las pretensiones cuando al resaltar su intención de la declaración de dominio, se anota: "...Por prescripción Ordinaria adquisitiva del dominio por haberlo ejercido los actos de señor y dueño y (sic) dueño por más de 8 años..."(Pretensión Primera); y agrega, que ingresaron en el inmueble el 15 de octubre de

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

20, cuando el señor JAIRO VEGA (Q.E.P.D) adquirió el bien inmueble a usucapir a través de la Escritura Pública N° 5158 del 11 de Septiembre de 2006 otorgada en la Notaría Octava (8) del Círculo de Barranquilla, la cual en estaba registrada en el folio de matrícula 040-40542 en la anotación N° 015, empero, la referida actuación registrar quedó sin efecto, por órdenes de la Fiscalía 58 General de la Nación—Unidad de Patrimonio Económico.

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

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

Pues bien, resulta, los demandantes en reconvención no acreditaron su calidad de poseedores regulares, no demostraron la prueba de un justo título, es decir, como sostiene la doctrina el existente y formalmente válido para cada caso. Es más aun, en el texto de la demanda, cuando el "justo título" a que hacen alusión es un título inexistente, a la luz de legislador, y por tanto no se demostró la posesión regular, no cumpliéndose así uno de los requisitos exigidos para que opere en su favor la prescripción adquisitiva ordinaria alegada, razón suficiente para no acceder a las pretensiones de la demanda en reconvención. Cabe destacar que de acuerdo con el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, incumbe a la parte interesada probar el supuesto de hecho de aquellas normas que consagran el efecto perseguido por dicha parte. Es entonces carga procesal del actor la de demostrar fehacientemente la existencia del justo título.

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

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

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

PARTE DEMANDANTE INICIAL Y DEMANDADA EN RECONVENCION

Manifiesta el despacho que la demandante tiene vocación hereditaria en los bienes de su señor esposo Armando Franco Vargas (q.e.p.d.), por lo tanto, está habilitada para ejercer la acción de reivindicación de los bienes que hacen parte de la masa sucesoral y que únicamente puede pedir la reivindicación para la comunidad hereditaria y no para sí misma.

Que para el despacho es claro que la acción reivindicatoria no se hizo para sucesión sino en forma exclusiva para la demandante. Concluye el despacho que la demandante debió solicitar la reivindicación para la masa sucesoral, circunstancia que según el despacho impide tener por probada la legitimación en la causa; desestimando las pretensiones por falta de legitimación por activa.

Ante semejante yerro del titular del despacho, Juzgado Segundo Civil Del Circuito, como se puede observar en las pretensiones de la demanda de REIVINDICATORIA no se dan los presupuesto que concluyan con una falta de legitimación en la causa por activa, ya que verificando las pretensiones de la demanda de reconvención podemos apreciar que la demandante señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, esposa del finado ARMANDO FRANCO VARGAS (q.e.p.d) en la petición primera del cuerpo de la de la demanda se aprecia (PRIMERA: Declarar que el finado ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, es dueño de pleno dominio y sin restricción alguna del inmueble ubicado en la Carrera 42D No. 804-74, alindado así: Lote número Doce (12), Bloque número Diecisiete (17) de la Urbanización Ciudad Jardín situado en la banda oriental de la Carrera 42D entre Calles 804 y 808, mude y linda: NORTE: 52.93 Mts, linda con los lotes 10 y 11, del mismo bloque; SUR: 44.29 Mis, E linda con el lote No. 13 del mismo bloque; ESTE: 26.53 Mts, linda con los lotes números 4 y Sdel mismo bloque; QESTE: 14. 52 Mis, linda Carrera 42) .. en medio, con terrenos del bloque No. 23 de la misma urbanización. Él lote Y descrito hay construida una casa márcada en su puerta de entrada con el número 804- 74 de la Carrera 42D), obsérvese honorables magistrados que la demandante señora MARÍA ISABEL FAUS MULLOR no está pidiendo la reivindicación para ella la pide para su señor esposo fallecido ARMANDO JOSE FRNACO VARGAS, no pide reivindicación para sí misma.

Por lo tanto, la señora María Isabel Faus Mullor demandante, pretende que se declare el dominio del inmueble a favor de la masa herencia coligiéndose de la pretensión de la demanda solicita que el finado ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS era dueño del inmueble, entendido está, que ésta, la señora FAUS MULLOR, no solicita la reivindicación para ella sino para la masa herencial, como se puede inferir de la diligencia de interrogatorio de parte que absuelve la demandante, y que el fallador no tuvo en cuenta ni se refirió a esta pieza procesal tan importante que milita en la foliatura, en la que al preguntarle el funcionario judicial a la señora María Isabel Faus Mullor, responde: Diga la declarante actuando como cónyuge del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, si ya le fue adjudicado el bien inmueble objeto de esta litis por sucesión, ella responde, los documentos están preparados pero no se han tramitado por el problema que hay con la casa, tengo todo los poderes de mis hijos para tramitar la sucesión y hacer escritura

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

pública, en otra pregunta del despacho; diga la interrogada si usted es titular del bien inmueble objeto de esta litis, en su respuesta manifiesta; si tengo derecho al 50% de la casa, el otro 50% de mis hijos, de libre disposición, que yo tengo derecho de dárselo a mis hijos o quedármelos yo. Por lo anterior no hay ninguna duda que la demandante se encuentra legitimada para ejercer la acción reivindicatoria sobre el inmueble trabado en esta litis, por entenderse que la solicita en favor de la masa herencia.

La señora María Isabel Faus Mullor, por tener calidad hereditaria por ser cónyuge supérstite del causante ARMANDO FRANCO VARGAS, está legitimada para ejercer la acción reivindicatoria, título este que desvirtúa la presunción legal que favorece al poseedor ya que con la muerte del sr. FRANCO VARGAS su patrimonio se transfiere a sus herederos quienes suceden al causante en todos sus derechos y obligaciones.

Si se analiza las pretensiones de la demanda estas se encuentran dirigidas a la acción reivindicatoria o de dominio, al decir del artículo 946 del código civil, es la que tiene el dueño de una cosa singular de que se está en posesión para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla. En el mismo sentido el artículo 947 del mismo cuerpo normativo, enseña que puede reivindicarse las cosas corporales, raíces o muebles a excepción de las cosas muebles cuyo poseedor las haya comprado en una feria, tienda o almacén.

De lo anterior se infiere que la prosperidad de la acción reivindicatoria el actor debe acreditar su derecho de dominio sobre lo que reivindica reclamar, ya que el poseedor se encuentra protegido por la presunción legal de ser dueño de la cosa que posee (art. 762 CC), es igualmente necesario que el demandado sea el poseedor de la cosa ya que la ley lo muestra como la persona que debe responder de la acción reivindicatoria.

No puede olvidarse, que el derecho a reivindicar que le confiere al heredero el artículo 1325 del Código Civil se puede ejercer por estos a nombre propio o para la herencia, dependiendo si se ha efectuado o no la partición de la masa herencial, toda vez que en el primer evento este asume la posición de su causante, mientras que en el segundo reclama un derecho propio, habida cuenta que con ocasión de ésta se radica en él el dominio de los bienes que le hubieran correspondido y que estén en manos de terceros.

El art. 975 C.C, faculta a los herederos a enfrentas las acciones posesorias que tendría el titular si viviese, concretamente está facultado a reivindicar cosas hereditarias que se encuentren en poder de terceros sin que haya sido prescrito en favor de ellos. En el proceso de marras la señora MARÍA ISABEL FAUS MULLOR está invocando la calidad de propietario que tiene su fallecido esposo con fundamento en la acción de dominio, por lo que le ha bastado presentar los títulos anteriores a la posesión del derecho demandado, por lo que tiene un derecho prevalente en razón que toda acción de dominio se muestra sobre hechos jurídicos de conformidad a lo que establece el artículo 762 del C.C.

Demostrado como se encuentran los elementos estructurales enunciados anteriormente determina el buen suceso del proceso reivindicatorio, el cual se ha cumplido a cabalidad en lo largo y ancho del proceso. No cabe duda de que la demandante tiene legitimidad en la causa para entablar la acción que hoy se invoca sobre el predio, presupuesto fáctica ampliamente acreditado y no ofrece ningún reparo legal. En el expediente milita el folio de matrícula inmobiliaria 040-40542 del bien objeto de esta litis, con título de propiedad a nombre del señor FRANCO VARGAS, fallecido, esposo de la accionante, señora FAUS MULLOR, como lo indica el registro de matrimonio obrante en la foliatura, acreditando así su calidad de heredera, de conformidad con lo reglado en el artículo 1325 del C.C.

Despacho Seis (06) Civil Familia
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3
Email: seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

Al cumplirse los elementos estructurales de la acción reivindicatoria, la accionante ha acreditado el derecho de dominio que presenta su esposo fallecido en el predio, y ella ha demostrado que actúa en beneficio de la masa herencial, así mismo la accionante ha demostrado cabalmente que los demandados ostentan la calidad de poseedores, obviamente se aprecia que la cosa a reivindicar es singular, y el bien perseguido por la accionante es el mismo que poseen los demandados.

PARTE DEMANDADA INICIAL Y DEMANDANTE EN RECONVENCION

En consecuencia, cuando se invoca la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, el demandante debe acreditar no solamente que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, sino que ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley. Pero además, el lazo jurídico de unión con la cosa, con la prueba fehaciente de ese título.

El justo título es necesario para que se configure la posesión regular, según lo señala expresamente el segundo inciso del artículo 764 del código civil colombiano: «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.» Como se observa, la posesión regular exige el cumplimiento de dos requisitos: La existencia de un justo título. Como anotamos, para el Código Civil artículo 1871 la condición de ser “verdadero” no se altera si el que hace la tradición no es el propietario porque la venta de cosa ajena vale y tiene efectos de justo título. La existencia de buena fe anterior a la posesión. Y es donde entran mis poderdantes al entrar en posesión del bien inmueble para las partes y la ley existía un justo título del cual adquirieron un bien inmueble por medio de la escritura pública N.º 5158 del 15 de octubre de 2004 otorgada por la Notaria Quinta del Círculo de Barranquilla, la cual fue registrada en el folio de matrícula 040-40542 y que de igual forma cuyo bien fue incluido dentro del Trabajo de Partición Proceso de sucesión del finado Jairo Vega Pedraza tal como se observa en la Escritura Pública N.º 754 del 06 de agosto de 2009 otorgada por la Notaria Única del Círculo de Baranoa.

Si bien mis poderdantes no se encuentran privados de la posesión material del inmueble a la que tienen derecho por ser la cónyuge superviviente e hijos del causante Jairo Vega Pedraza quien adquirió el inmueble a título oneroso de los señores Inversiones salas Haeckerman y CIA S. en C. y no recaía sobre éste ninguna inscripción de demanda ni ninguna actuación registrada, tal aspecto no debilitó su convicción de recibirlo de “manos de su propietario”.

De un lado, porque en ese momento Inversiones salas Haeckerman y CIA S. en C. figuraba en el registro “como único dueño”; y de otro, en virtud del carácter de “justo título” de la escritura pública de venta con la cual se hizo a su señorío, pues el bien inmueble tenía la aptitud jurídica de estar “dentro del comercio”, sirviéndole dicho instrumento como vía para “reclamar la prescripción ordinaria”. Además, porque el pleito en donde se dictó la medida preliminar, esto es, la medida cautelar de suspensión del poder dispositivo sobre el inmueble y de la anulación de las Escrituras Públicas N.º 1531 del 19/08/2004 de la Notaria Octava de Barranquilla y la N.º 5158 del 15/10/2004 Notaria Quinta de Barranquilla y sus respectivos registros, no es aún definitiva, falta culminar el proceso que se ventila en la Fiscalía Tercera Delegada ante el tribunal Superior de Barranquilla.

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

Es decir, en el ámbito penal debe demostrarse fehacientemente la ESTAFA predicada para llegar a la conclusión de existencia o no del delito y sus consecuencias. El señor Juez Segundo Civil del Circuito, ha dado por cierto esta medida provisional de la Fiscalía, ente investigativo donde se encuentra en SEGUNDA INSTANCIA el proceso que inició el hijo de la actora por el presunto punible de ESTAFA a su padre y no obstante dio por cierto que los títulos de mis poderdantes no eran legales.

De todas maneras, cualquiera que sea en el ámbito de discusión penal o civil debe respetarse los derechos de los terceros de buena fe.

Así las cosas, la posesión "regular", el "tiempo y los actos públicos como amo y señor", se demostraron con las mejoras para la conservación del bien inmueble y el pago de los servicios públicos, de los impuestos prediales y las solicitudes realizadas al Gerente de Gestión de Ingreso de la Alcaldía de Barranquilla como poseedores y usufructuarios de buena"; acreditando los actos posesorios.

CONSIDERACIONES

DEMANDA DE RECONVENCIÓN DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO

El solo transcurso del tiempo poseyendo el bien inmueble, no hace propietario al poseedor, se hace indispensable complementar ese modo de adquirir la propiedad, con un título que en este caso específico lo es la Sentencia que profiere el Juez Civil por medio de la cual declara la prescripción adquisitiva y se tiene como propietario al prescribiente.-

Los artículos 2518 y 2527 del C. C, señalan:

"ART. 2518.- Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales raíces o inmuebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con la condiciones legales".

"ART. 2527.- La prescripción es ordinaria o extraordinaria".

El artículo 4º de la Ley 791 de 2002, redujo el término para la prescripción adquisitiva ordinaria, estableciéndolo en cinco (05) años.-

Está legitimado para solicitar la declaratoria de pertenencia por prescripción adquisitiva ordinaria, el poseedor regular que de acuerdo al artículo 764 del C.C. es la posesión que procede de justo título y ha sido adquirido de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.-

Así mismo, el artículo 765 del C.c. dispone que constituye justo título, aquel constitutivo o traslativo de dominio, como lo es la venta.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

Por tanto, para esta clase de prescripción se necesita que la posesión sea regular, por un período superior a 05 años; que exista un justo título; y que ese justo título se encuentre debidamente registrado.-

De la definición que trae el artículo 762 del C.C. se desprende que están presentes los dos elementos, conocidos desde el Derecho Romano y aceptados por la doctrina, consistentes el uno en la intención o voluntad de poseer, y el otro, en la materialización u objetivación de aquel constitutivo interno, denominado en lenguaje latino **el animus** y **el corpus**, respectivamente.-

Con **el corpus** se señala el componente material, físico, que se exterioriza y patentiza en el total de actos de dominio que son efectuados en forma continua durante el tiempo en que se prolonga la posesión y que constituyen la manifestación y prueba de la relación del hecho del hombre con las cosas.-

Con **el animus** se integra la relación posesoria, debe concurrir el elemento interno, subjetivo, consistente en la voluntad de tener la cosa por sí, y para sí, en forma autónoma, independiente, libre del querer de cualquier otra persona como expresión del Derecho que representa objetivamente, así sea o no el poseedor a la vez el titular del Derecho correspondiente.-

La posesión no requiere de prueba alguna especialmente calificada en orden a demostrar su existencia y producir la certeza necesaria en el juzgador, de modo que cualquier medio probatorio que por su naturaleza sea idóneo para establecer la relación de hecho o contacto material entre una persona y una cosa susceptible de apropiación, es apta para comprobar el hecho posesorio. En la práctica, el medio de prueba más utilizado, siendo a la vez el que guarda armonía y se acomoda mejor con el hecho por demostrar, es la declaración de testigos complementada con la observación directa del juez mediante inspección judicial, acompañada de peritos.-

Dentro del proceso aparece el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-40542, correspondiente al inmueble situado en la Carrera 42D No. 80A-74 de esta ciudad, inmueble al cual se contrae este proceso, del cual se extraen las siguientes anotaciones:

- ✓ Anotación 008, del 29-11-1990, Escritura Pública 4028 del 18/09/1990, de la Notaría Cuarta (4ª) del Círculo de Barranquilla, Acto, COMPRAVENTA. DE: JOSE DOLORES GUTIERREZ GUTIERREZ; A: FRANCO VARGAS ARMANDO JOSE.
- ✓ Anotación 13, del 04-02-2005, Escritura Pública 1527 19/10/1995 de la Notaría Única de Santo Tomás. Acto, COMPRAVENTA. DE: ARMANDO FRANCO VARGAS. A: MARIA ISABEL FAUS MULLOR.
- ✓ Anotación 14, del 21-02-2005, Escritura Pública 1531 19/08/2004 de la Notaría Octava (8ª) del Círculo de Barranquilla. Acto, COMPRAVENTA. DE:

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

FAUS MULLOR MARIA ISABEL. A: INVERSIONES SALAS HAECKERMANN Y
CÍA S. EN C.

- ✓ Anotación 15, del 11-09-2006, Escritura Pública 5158 15-10-2006, de la Notaría Quinta (5ª) del Circulo de Barranquilla. Acto: COMPRAVENTA. DE: INVERSIONES SALAS HAECKERMANN Y CÍA S. EN C. A: VEGA PEDRAZA JAIRO.
- ✓ Anotación 18 25-08-2008. FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN DE BARRANQUILLA. EMBARGO PENAL CONFORME AL ARTÍCULO 82 DEL C.P.P. MEDIDA CAUTELAR.
- ✓ Anotación 19 10-07-2009. OFICIO 302077 del 08-07-2009. FISCALIA GENERAL DE LA NACION. 0132 DECLARATORIA DE NULIDAD DE E.P. 1527/95; 1531/04 y 5158/06 QUEDAN SIN EFECTOS ANOTACIONES 13, 14 y 15 DE FISCALIA 58 UNIDAD VDE DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO.

Providencia de fecha 7 de julio de 2009, proferida por la FISCALIA 58 DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO. UNIDAD DE DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO, dentro de las SUMARIAS 302.077, SINDICADO: JOSE LUIS AHUMADA CASTRO. DELITO: FALSEDAD DOCUMENTO PÚBLICO. VÍCTIMA: ALEJANDRO CESAR FRANCO FAUS. ASUNTO: RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO, proferida por el Dr. TESALIO PÉREZ PACHECO.-

Registro Civil de Matrimonio del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS y MARIA ISABEL FAUS MULLOR, expedido por el Dr. RAIMUNDO LOPEZ – LORENZO Y GONZÁLEZ CAMPO, Oficial de Registro Civil Central de Madrid, España, con Apostille o Legalización Única del 14 de noviembre de 2006.-

Registro Civil de Nacimiento de la Notaría Primera de Bogotá, de CARLOS ALBERTO FRANCO FAUS.-

Registro Civil de Nacimiento de la Notaría Primera de Bogotá, de MARTA ISABEL FRANCO FAUS.-

Registro Civil de Nacimiento de la Notaría Primera de Bogotá, de ALEJANDRO CESAR FRANCO FAUS.-

Registro Civil de Nacimiento de la Notaría Primera de Bogotá, de MARIA TERESA FRANCO FAUS.-

Poder otorgado por Escritura Pública No. 1008, del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS a la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, del 31 de diciembre de 1999, de la Notaría de la Capital de Valencia, España.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

Escritura Pública No. 4027 del 18 de septiembre de 1990, de la Notaría Quinta (5ª) del Círculo de Barranquilla, Acto: Compraventa de JOSE DOLORES GUTIERREZ GUTIERREZ a ARMANDO FRANCO VARGAS.-

Escritura Pública No. 1531 del 19 de agosto de 2004, de la Notaría Octava (8ª) del Círculo de Barranquilla, Acto: Compraventa de MARIA ISABEL FAUS MULLOR a INVERSIONES SALAS HAECKERMANN Y CÍA S. EN C.-

Escritura Pública No. 1527 del 19 de octubre de 1995, de la Notaría Única de Santo Tomás, Acto: Compraventa de ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS a MARIA ISABEL FAUS MULLOR.-

Escritura Pública No. 754 del 06 de agosto de 2009, de la Notaría Única de Baranoa, por medio de la cual elevan a Escritura Pública el Trabajo de Partición dentro del proceso de Sucesión del Causante JAIRO VEGA PEDRAZA, a favor de los señores MIRIAM ESTHER SILVERA DE VEGA, JHON HARVI VEGA SILVERA, LISETTE ESTER VEGA SILVERA Y MELIZA VEGA SILVERA, trabajo dentro del cual se incluyó el inmueble situado en la Carrera 42D No. 80A – 74, siendo devuelta la inscripción por la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, por encontrarse embargado el bien por la Fiscalía General de la Nación.-

INSPECCION JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITOS, llevada a cabo el día 02 de abril de 2014, a efectos de identificar el inmueble materia de este proceso.-

INTERROGATORIO DE PARTE rendido por la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR.-

DICTAMEN PERICIAL rendido por el Perito JESUS CASTAÑEDA NARANJO.-

Realizada la valoración del acervo probatorio, concluye la Sala que:

Mediante Escritura Pública No. 5158 del 15 de octubre de 2004, de la Notaría 5ª del Círculo de Barranquilla, INVERSIONES SALAS HAECKERMANN Y CÍA S. EN C., le vende al señor JAIRO VEGA PEDRAZA, el derecho de propiedad y posesión que tiene sobre el inmueble situado en la Carrera 42D No. 80A – 74 de esta ciudad, lo cual constituye un título traslativo de dominio.-

Así mismo, el mencionado título traslativo de dominio, fue debidamente registrado y aparece inscrito en el Folio de Matrícula Inmobiliaria correspondiente No. 040-40542.-

Si bien es cierto lo anterior, en la anotación 19 del Folio en mención, aparece la inscripción del oficio 302077 del 08 de julio de 2009, expedido por la Fiscalía General de la Nación de las Escrituras Públicas No. 1527/95; 1531/04 y 5158/06, quedando sin efectos las anotaciones 13, 14 y 15, de la Fiscalía 58 Unidad de Delitos contra el Patrimonio Económico.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

Mediante el oficio 302077 del 08 de julio de 2009, se comunicó lo resuelto en proveído de fecha 7 de julio de 2009, proferida por la FISCALIA 58 DELEGADA ANTE LOS JUECES PENALES DEL CIRCUITO. UNIDAD DE DELITOS CONTRA EL PATRIMONIO ECONOMICO, dentro de las SUMARIAS 302.077, SINDICADO: JOSE LUIS AHUMADA CASTRO. DELITO: FALSEDAD DOCUMENTO PÚBLICO. VÍCTIMA: ALEJANDRO CESAR FRANCO FAUS. ASUNTO: RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO, proferida por el Dr. TESALIO PÉREZ PACHECO, en la cual se resolvió:

"PRIMERO. DECRETAR, como en efecto decreta, que en el presente caso es procedente dar aplicación al principio de restablecimiento del derecho y para el efecto, se decreta la cancelación de las siguientes Escrituras Públicas.- La número mil quinientos treinta y uno (1531) de fecha agosto diecinueve (19) de dos mil cuatro (2004), otorgada por la Notaría Octava del Circuito Notarial de Barranquilla, y la número cinco mil ciento cincuenta y ocho (5158), de fecha septiembre once (11) de dos mil seis (2006) de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Barranquilla.

SEGUNDO: Oficiase al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en punto, a que ante la comprobada falsedad de la Escritura Pública 1527, de fecha Octubre diecinueve (19) de mil novecientos noventa y cinco (1995), en la que ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, le vende a MARISA ISABEL FAUS MULLOR, se dispone, se anule la anotación No. 13 del Certificado de Registro y Tradición del inmueble Matrícula Inmobiliaria No. 040-40542.

TERCERO: Oficiar a todas las autoridades judiciales, ante las cuales se estén adelantando procesos en los que tenga relación el inmueble ubicado en la Carrera 42D No. 80A-74, para lo de su cargo.

CUARTO: Notifíquese la presente decisión a INVERSIONES SALAS HAECKERMANN Y CÍA S. EN C. y JAIRO VEGA PEDRAZA, en calidad de Terceros Adquirentes, para que hagan valer sus derechos."

El artículo 22 del Código de Procedimiento Penal, Ley 906 de 2004, dispone:

"ART. 22.- Restablecimiento del derecho. Cuando sea procedente, la Fiscalía General de la Nación y los jueces deberán adoptar las medidas necesarias para hacer cesar los efectos producidos por el delito y las cosas vuelvan al estado anterior, si ello fuere posible, de modo que se restablezcan los derechos quebrantados, **independientemente de la responsabilidad penal**". (Se resalta).-

El artículo 766 del Código Civil, dispone en el numeral 1º:

"Art. 766.- No es justo título:

1º) El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.".-

Por ser ello procedente, se trae a colación la sentencia SC3654-2021, del 25 de agosto de 2021, M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, en la cual se indica:

"El artículo 740, citado, define la tradición como 'un modo de adquirir el dominio de las cosas' que 'consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo de una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo'. Tratándose de bienes raíces, tiene lugar 'por inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos'. (art. 756, ibídem).

La doctrina nacional tiene sentado que, el Código Civil, 'en el particular se ha separado del francés, no son los contratos los que transmiten el dominio, sino la tradición que a ellos debe seguir, para que, en vez de acreedores de las cosas compradas, por ejemplo, seamos propietarios de ellas. A

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

esto puede contestarse que cuando los contratos indicados se les llama títulos traslativos de dominio, es porque por su naturaleza sirven para fundar la tradición de éste.’

El punto ha sido clarificado por la Sala. La ‘cabal comprensión de la cuestión parece necesario recordar que el Código Civil colombiano adoptó en materia de adquisición y transmisión de los derechos reales el sistema del título y el modo cuyo antecedente histórico debe encontrarse en la traditio romana, pero cuya elaboración doctrinaria suele atribuirse a los expositores de la edad media, quienes la extendieron a los demás derechos reales, amén de que, apoyándose en los conceptos escolásticos de la causa próxima y la causa remota, concibieron los conceptos de título y modo para identificar dos fenómenos disímiles aunque estrechamente ligados por una relación de causalidad mediante el título el interesado adquiere la mera posibilidad de que la transferencia del derecho se produzca, es decir que se erige en condición necesaria para que ese traspaso, apenas latente, se haga efectivo; en cambio, como la tradición concretaba o hacía efectiva esa transmisión, se le denominó como el modo’.

Si el título no transfiere, por sí mismo, el dominio, pues genera para el acreedor el derecho a obtener la propiedad del bien que constituya el objeto de la prestación y para el deudor el deber de hacer la tradición prometida, la tradición deviene, entonces, ‘como aquella que hace efectiva la transferencia debida mediante la entrega que del bien hace el dueño al acreedor.’

Existiendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirlo (Código Civil, artículo 740), por mandato del artículo 756 ejúsdem, tratándose de inmuebles, la tradición se materializa mediante la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Lo expuesto implica que la declaración de invalidez de un negocio jurídico reintegra el bien al patrimonio del enajenante. La solución de continuidad de las tradiciones del dominio no tiene otra explicación. Por lo mismo, los efectos de la falsedad de un título repercuten únicamente en las tradiciones sucesivas y deja incólumes los títulos correspondientes mientras no sean invalidados por decisión judicial. El fundamento de ello descansa en que nadie puede entregar más derechos de los que tiene. Como lo ha asentado la Corte:

“La declaratoria de nulidad absoluta de un determinado negocio jurídico, no apareja, per se, la nulidad del acto mediante el cual uno de los contratantes afectados hubiese dispuesto del bien objeto de aquél. **Más exactamente: dentro de los diversos efectos que se desprenden, ipso jure, de la declaratoria de nulidad absoluta de un negocio jurídico no se encuentra el de invalidar, a su vez, el título mediante el cual uno de los contratantes hubiese transferido a un tercero el bien que hubiese el objeto del contrato anulado, pues, por el contrario, conforme a lo prescrito por el artículo 1748 Código Civil. “La nulidad judicialmente pronunciada da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, sin perjuicio de las excepciones legales.”** (se resalta)”

“No hay duda, pues, que la declaración de nulidad de un contrato, lejos de implicar la invalidez del título mediante el cual un tercero adquiere el bien objeto del negocio anulado, apareja simplemente el que éste, el tercero, podrá hallarse, en un determinado evento, abocado a una reivindicación impetrada por el contratante cuyo derecho, a la postre, nunca fue transferido.”

Las consecuencias de la falsedad de un título, por tanto, son restrictivas, no extensivas. Al fin de cuentas, se trata de una sanción, como tal, cobija a la cuestión juzgada. Lo demás, para derivar consecuencias adversas, también debe ser objeto de pronunciamiento.” (Resaltos de esta Sala).-

Aplicando el precedente traído a colación se tiene, que en el caso que nos ocupa, por decisión de fecha 7 de julio de 2009, de la Fiscalía General de la Nación, fue

Despacho Seis (06) Civil Familia
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3
Email: seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

declarada la falsedad de la Escritura Pública No. 1527 de fecha octubre 19 de 1995, por la cual el señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS le vende a la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, por lo que dispone se anule la anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-40542.-

En la misma decisión, se ordena la cancelación de las Escrituras Públicas 1531 de fecha agosto diecinueve (19) de dos mil cuatro (2004), otorgada por la Notaría Octava del Circuito Notarial de Barranquilla, y la número cinco mil ciento cincuenta y ocho (5158), de fecha septiembre once (11) de dos mil seis (2006) de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Barranquilla.-

Por tanto, al existir pronunciamiento expreso que se deriva de la declaratoria de falsedad de la Escritura Pública No. 1527 de fecha octubre 19 de 1995, en el sentido de cancelarse la inscripción de la Escritura Pública 5158 de fecha septiembre 11 de 2006, de la Notaría Octava (8ª) del Circuito de Barranquilla, contentiva del contrato de compraventa celebrado entre la sociedad INVERSIONES SALAS HAECKERMANN Y CÍA S. EN C. A. y el señor VEGA PEDRAZA JAIRO, del inmueble ubicado en la Carrera 42D No. 80A-74 de esta ciudad, el mismo, no puede tenerse como justo título, que sirva de fundamento para solicitar la declaratoria de prescripción ordinaria adquisitiva de dominio.-

Al faltar uno de los requisitos necesarios para acceder a dicha solicitud, se impone no acceder a las pretensiones invocadas en demanda de reconvención.-

DEMANDA INICIAL REIVINDICATORIA

Los artículos 946 y 950 del C.C. enseñan:

"Art. 946.- La reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla."

"Art. 950.- La acción reivindicatoria o de dominio corresponde al que tiene la propiedad plena o nuda, absoluta o fiduciaria de la cosa."

Teniendo en cuenta la normatividad de la acción reivindicatoria, se desprende que cuatro son los requisitos esenciales para que ella prospere, debiéndose probar todos estos elementos a saber:

- 1.- Que el demandante sea titular de derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución se demanda.-
- 2.- Que se trate de una cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular.-
- 3.- Que haya identidad entre lo poseído y lo que se pretenda.-
- 4.- Que el demandado sea poseedor.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

De acuerdo al artículo 762 del C.C., el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo, por lo que le corresponde al que pretende reivindicar, desvirtuar esa presunción legal, acreditando que es el dueño del bien a reivindicar y que tiene un mejor derecho que el poseedor demandado.-

Aplicado lo anterior al caso que nos ocupa, tenemos que:

PRIMER REQUISITO:

Se encuentra demostrado la calidad con la que actúa la demandante con el Registro Civil de Matrimonio del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS y MARIA ISABEL FAUS MULLOR, expedido por el Dr. RAIMUNDO LOPEZ – LORENZO Y GONZÁLEZ CAMPO, Oficial de Registro Civil Central de Madrid, España, con Apostille o Legalización Única del 14 de noviembre de 2006, por tanto, su legitimidad la adquiere por el hecho de participar en el proceso de SUCESIÓN del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, en calidad de cónyuge supérstite, con derecho a gananciales.-

De conformidad con lo establecido en los artículos 281 y 282 del Código General del Proceso, el juzgador tiene el deber de decidir todos y nada más que los distintos aspectos del debate litigioso que las partes le presentan, deber que se traduce en una regla técnica de congruencia, calificada de antaño como un "principio" por el alcance general que en el plano de la jurisdicción civil tiene. En la sentencia el fallador ha de proveer sobre todos y cada uno de los extremos de la litis, se la debe confrontar tanto con las pretensiones y hechos de la demanda como con las excepciones del demandado a más de aquellas declarables de oficio, porque, como se ha dicho, la demanda y su contestación, y los documentos que los complementan, como la adición o reforma de la demanda o alguna aclaración en la audiencia de fijación de los hechos, por ejemplo, constituyen los límites concretos sobre los cuales el juez debe moverse al momento de definir la controversia, de modo que la sentencia guarde armonía con lo que se pide en la demanda y los hechos en que se fundan esas pretensiones, con las excepciones que aparecen probadas en el proceso, aunque no hubiesen sido alegadas si son declarables de oficio, o con las excepciones alegadas si son de aquellas que por disposición legal no pueden declararse oficiosamente.-

Por lo tanto, tratándose de un litigio que versa sobre la reivindicación de un bien inmueble, cuyo propietario ha fallecido, es necesario que el juez proceda a la aplicación de las normas pertinentes, debiendo apreciar las pruebas y si es el caso, interpretar la demanda, como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, así:

"Para no sacrificar el derecho material en aras de un culto vano al formalismo procesal, al juez corresponde interpretar la demanda, labor que ha de realizar 'mirándola en su conjunto, en forma razonada y lógica, como quiera que la intención del actor muchas veces no está contenida en el capítulo de las súplicas, sino también en los presupuestos de hecho y de derecho por él referidos a lo largo de la pieza fundamental. Basta que la intención aparezca claramente del libelo, ya de manera expresa, ora por una interpretación lógica basada en todo el conjunto del mismo', pues 'la

Despacho Seis (06) Civil Familia
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3
Email: seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

torpe expresión de las ideas per se no puede ser motivo de rechazo del derecho suplicado cuando éste alcanza a percibirse en su intención y en la exposición que de los presupuestos fácticos hace el demandante en su demanda". (G.J. Tomo CLXXVI, número 2415, pág. 182).

Al aplicar los criterios anteriores al caso en estudio, se tiene que de una lectura rápida de la demanda, sin temor a equívocos, se puede concluir que lo perseguido por la demandante es la reivindicación del inmueble materia de este proceso, para la masa sucesoral del finado ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, ya que es de recordar que es dentro del proceso de SUCESIÓN del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, es donde procede la liquidación de la sociedad conyugal FRANCO - FAUS.-

Así mismo, del libelo demandatorio, en ningún aparte se indica que la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, está solicitando la reivindicación para sí, por el contrario a través del escrito y desde un inicio en forma expresa señala que quien aparece como propietario inscrito del bien inmueble es el señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, siendo ello tan cierto, que lo pretendido es:

"PRIMERA: Declarar que el finado **ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS**, es dueño de pleno dominio y sin restricción alguna del inmueble ubicado en la Carrera 42D No. 80A-74, alindado así: Lote número Doce (12), Bloque número Diecisiete (17) de la Urbanización Ciudad Jardín situada en la banda oriental de la Carrera 42D entre Calles 80A y 80B, mide y linda: NORTE: 52.93 metros, linda con los lotes 10 y 11, del mismo bloque; SUR: 44.29 metros, linda con el lote No. 13 del mismo bloque; ESTE: 26,53 metros, linda con lotes números 4 y 5 del mismo bloque; OESTE: 14.52 metros, linda con Carrera 42D en medio, con terrenos del bloque No. 23 de la misma urbanización. En el lote descrito hay construida una casa marcada en su puerta de entrada con el número 80A-74 de la Carrera 42D."- (Se resalta).-

SEGUNDO REQUISITO:

El bien inmueble a prescribir, es un inmueble situado en la Carrera 42D No. 80A-74 de esta ciudad, por lo que se trata de una cosa singular reivindicable.-

TERCER REQUISITO:

Existe identidad entre lo poseído y lo que se pretenda, lo cual aparece plenamente demostrado por el dictamen pericial rendido por el Perito JESUS CASTAÑEDA NARANJO.-

CUARTO REQUISITO:

La parte demandada inicial, al descorrer el traslado de la demanda, aseveraron que son poseedores del inmueble a reivindicar, desde el 15 de octubre de 2004.-

La parte demandada inicial al descorrer el traslado de la demanda inicial, presenta excepciones de mérito de:

1.- Inexistencia de la Causa Invocada. La cual procede a fundamentar de la siguiente forma:

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

Primero: Mis poderdantes llevan más de siete (7) años ocupando el inmueble en litigio con ánimo de señores y dueños desde el momento de la compra que hizo el señor Jairo Vega Pedraza a los señores inversiones SALAS HAECKERMAN y CIA. S en €, por medio de escritura pública No 5158 del 15-10-2004 de la Notaria Quinta (5) del Circulo de Barranquilla la cual se registró en la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, el día 11-09-2006 quedó registrado con la anotación No 15 en la matricula inmobiliaria NO 040-40542.-

Segundo: De igual manera los actuales propietarios compradores de buena fe han venido cumpliendo con los pagos de los impuestos prediales hasta la fecha, como el nuevo gravamen de la pieza clave o nueva valorización, así como la cancelación de los embargos civiles, los servicios públicos que estaban atrasados de los cuales anexo copias y la inclusión del bien en litigio en el acervó patrimonial de la masa herencial tramitada ante Notario la cual no se pudo registrar por encontrarse inscrito el embargo penal de la Fiscalía (58) Delegada Unidad Delitos contra el Patrimonio Económico.-

2. Falta de legitimación. La cual procede a fundamentar de la siguiente forma:

Primero: La demandante señora María Faus Mullor no es la actual propietaria del bien inmueble objeto de la litis, partiendo del supuesto de la decisión tomada por el Fiscal 58 Delegada Unidad de Delitos contra el Patrimonio Económico de esta ciudad, ya que la actora no tiene el dominio de propiedad según anotación 12 del Certificado de Instrumentos Públicos con matricula inmobiliaria No. 040-40542 donde aparece como propietario el señor José Armando Franco Vargas ya que la demandante no ha adquirido el dominio por la sucesión por causa de muerte de finado José Armando Franco Vargas. Y tampoco es heredera legítima o real ya que este bien objeto de la litis no ha entrado en sucesión. El artículo 757 del Código Civil Colombiano. Posesión de bienes herenciales "En el momento de deferirse la herencia la posesión de ella se confiere por ministerio de la ley al heredero; pero esta posesión legal no lo habilita para disponer de manera alguna de un inmueble, mientras no preceda: 1. El decreto judicial que da la posesión efectiva, y 2. El registro del mismo decreto judicial y de los títulos que confieran el dominio.

3. Inexistencia del derecho. La cual procede a fundamentar de la siguiente forma:

Primero: La demandante señora María Faus Mullor tal como se observa en el hecho tercero (3) suscribió promesa de compra venta con el señor José Luis Ahumada y también otorgó poder a este mismo señor para suscribir la venta del inmueble objeto de la litis. Hecho que se materializa en el código civil colombiano en su artículo 742 Consentimiento Del Tradente reza "para que la tradición sea válida deberá ser hecha voluntariamente por tradente o su representante.-

Tal y como ha quedado debidamente explicitado en líneas anteriores, con la decisión de la Fiscalía 58 Delegada ante los Jueces Penales del Circuito de esta ciudad, que declaró la falsedad de la Escritura Pública No. 1527 de fecha octubre

Despacho Seis (06) Civil Familia
Tribunal Superior Distrito Judicial de Barranquilla,
Carrera 45 No. 44-20 Piso 3
Email: seccfbqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

19 de 1995, por la cual el señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS le vende a la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, y dispuso anular la anotación No. 13 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-40542, ordenándose en igual forma la cancelación de las Escrituras Públicas 1531 de de fecha agosto diecinueve (19) de dos mil cuatro (2004), otorgada por la Notaría Octava del Circuito Notarial de Barranquilla, y la número cinco mil ciento cincuenta y ocho (5158), de fecha septiembre once (11) de dos mil seis (2006) de la Notaría Octava del Circuito Notarial de Barranquilla, por lo que el inmueble a reivindicar pasó a ser de propiedad del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS.-

Y en cuanto a la legitimación de la señora MARIA ISABEL FAUS MULLOR, se tiene que se encuentra legitimada para iniciar esta acción reivindicatoria del inmueble materia de este proceso, para la masa sucesoral del finado ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, ya que es de recordar que es dentro del proceso de SUCESIÓN del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, donde procede la liquidación de la sociedad conyugal FRANCO - FAUS.-

Por último, teniendo en cuenta el artículo 328 del C.G.P. el cual dispone que el Superior deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, y de acuerdo a los reparos presentados por el apoderado judicial de la parte demandante inicial, no hizo referencia alguna a la condena a los demandados iniciales a favor de la parte demandante inicial, a pagar los frutos naturales y civiles, solicitados en la demanda, está Sala está vedada de pronunciarse al respecto.-

Al desestimarse las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada inicial y al encontrarse reunidos los requisitos para que prospere la acción reivindicatoria procede acceder a las pretensiones de la parte demandante inicial, por lo que para un mejor entendimiento de las decisiones a proferir se revocará para modificar el proveído impugnado.-

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Quinta de Decisión Civil – Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: REVOCAR para **MODIFICAR** la sentencia de fecha septiembre 25 de 2022, proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad, la cual quedará así:

1.1.- DECLARAR NO PROBADAS las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada inicial.-

1.2.- NO ACCEDER a las pretensiones de la parte demandante en reconvención.-

CÓDIGO ÚNICO DE RADICACIÓN: 08-001-31-03-007-2010-00145-02.-
RADICACIÓN INTERNA: 44.754.-

1.3.- DECLARESE la acción reivindicatoria invocada, a favor de la masa sucesoral del finado **ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS**, del inmueble ubicado en la Carrera 42D No. 80A-74, alindado así: Lote número Doce (12), Bloque número Diecisiete (17) de la Urbanización Ciudad Jardín situada en la banda oriental de la Carrera 42D entre Calles 80A y 80B, mide y linda: NORTE: 52.93 metros, linda con los lotes 10 y 11, del mismo bloque; SUR: 44.29 metros, linda con el lote No. 13 del mismo bloque; ESTE: 26,53 metros, linda con lotes números 4 y 5 del mismo bloque; OESTE: 14.52 metros, linda con Carrera 42D en medio, con terrenos del bloque No. 23 de la misma urbanización. En el lote descrito hay construida una casa marcada en su puerta de entrada con el número 80A-74 de la Carrera 42D. Matrícula Inmobiliaria No. 040-40542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.-

1.4.- CONDENAR a los demandados iniciales señores MIRIAM SILVERA DE VEGA, LISBETH ESTHER VEGA SILVERA, MELIZA VEGA SILVERA Y JHON HECTOR VEGA SILVERA a **RESTITUIR** a la parte demandante inicial, señora MARIA ISABEL FAUS MURROL, en calidad de cónyuge supérstite del señor ARMANDO JOSE FRANCO VARGAS, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este proveído, el bien inmueble determinado en el punto anterior.-

1.5.- DECRETAR el levantamiento de la medida cautelar ordenada en proveído de fecha septiembre 6 de 2010, de Inscripción de la demanda, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 040-40542. Oficiar en este sentido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.-

SEGUNDO: CONDENAR en costas en ambas instancias a la parte demandada inicial, señores MIRIAM SILVERA DE VEGA, LISBETH ESTHER VEGA SILVERA, MELIZA VEGA SILVERA Y JHON HECTOR VEGA SILVERA. Incluir la suma de DOS SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES, como Agencias en Derecho. Désele aplicación al artículo 366 del C.G.P.-

TERCERO: Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al Juez A-quo, por la Secretaría de esta Sala, remítase un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad, y póngase a disposición lo actuado por esta Corporación.-

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

CARMIÑA GONZÁLEZ ORTIZ

BERNARDO LOPEZ

SONIA ESTHER RODRIGUEZ NORIEGA

Firmado Por:

Carmiña Elena Gonzalez Ortiz
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 6 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Sonia Esther Rodriguez Noriega
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 7 Civil Familia
Tribunal Superior De Barranquilla - Atlantico

Bernardo Lopez
Magistrado
Sala 001 Civil Familia
Tribunal Superior De 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: **0ec11069a6d8f1cbca9ad52daf9bda72074cd143563f7f0787da6ee2cbcc722b**

Documento generado en 15/02/2024 08:22:16 AM

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