



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

RADICACIÓN Nro. 42.939 (08001-31-53-005-2018-00189-01)

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA SEXTA DE DECISIÓN
CIVIL – FAMILIA**

Barranquilla, dos (2) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

ASUNTO

Se resuelve acerca del recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra la sentencia de fecha primero (1º) de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Barranquilla, al interior del proceso Verbal Reivindicatorio, seguido por EDGAR RAFAEL TOVIO NAIZZIR y LUÍS CARMELO TOVIO NAIZZIR contra MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN.

I. ANTECEDENTES DE LA DEMANDAN PRINCIPAL

La parte demandante sustentó la demanda en los fundamentos fácticos que se describen a continuación:

1. Que los demandantes venían en posesión del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772 desde el cinco (5) de diciembre de 1990.
2. Que presentaron demanda de pertenencia contra la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ y personas indeterminadas el día 28 de septiembre de 2006, a fin de que se declarara que los demandantes habían adquirido por la prescripción adquisitiva de dominio.
3. Que la sentencia del proceso de pertenencia fue dictada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla el día 28 de enero de 2015,



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

acogiendo las pretensiones de la demanda, esto es declarando que pertenece a los señores TOVIO NAIZZIR el inmueble enunciado por prescripción adquisitiva de dominio.

4. La sentencia de registró en la oficina de instrumentos públicos de esta ciudad tal como consta en la anotación número 31 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772.
5. Que la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ, presentó demanda reivindicatoria el día 16 de abril de 2008, con el fin de recuperar la posesión de venían ejerciendo los demandantes, muy a pesar de saber que existía una demanda de pertenencia en curso, actuación que denota mala fe en su actuar.
6. Que la demanda correspondió por reparto al Juzgado Noveno Civil del Circuito de Barranquilla, bajo el Radicado Nro. 2008-0091, no obstante es de aclarar que en fecha tres (3) de abril de 2009 y 15 de marzo de 2010 se presentó reforma de la demanda y en ella se adiciona como demandado al señor EDGAR RAFAEL TOVIO, la cual ase admitió a través del auto del tres (3) de mayo de 2010. Cuando se presentó la reforma de la demanda el 15 de marzo de 2010 ya habían transcurridos cerca de los 20 años, plazo superior para el previsto para la prescripción ordinaria que es de 10 años.
7. El proceso reivindicatorio concluyó con la sentencia de fecha 16 de mayo de 2013, por medio del cual se declaró no probadas las excepciones de mérito propuestas por mis poderdantes.
8. El día 1º de octubre de 2013, los hoy demandantes hicieron entrega del inmueble a la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ, no obstante para esa fecha ya se había consolidado el plazo para la prescripción adquisitiva de dominio de 20 años.
9. Sin embargo, tal como consta en la anotación Número 29 y 30 del Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-17772, la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ, demandada en aquel entonces, para evadir los efectos del proceso de pertenencia vendió al señor MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

10. Para fecha en la que se instauró la acción reivindicatoria, esto es el siete (7) de mayo de 2008, ya habían transcurrido más de 18 años de los actos de señorío de los demandantes y como quiera que ella no notificó a los demandados dentro del año siguiente, no operó la interrupción civil. Y los efectos de la sentencia reivindicatoria es inoponible a la proferida dentro del proceso de pertenencia, pues esta fue instaurada primero y el hecho que la sentencia fuere posterior, no desnaturaliza los efectos que con ella se persiguieron.
11. El señor MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN interpuso recurso extraordinario de revisión contra la sentencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla de fecha 28 de enero de 2015, la cual correspondió a la Sala Segunda Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla.
12. El 15 de septiembre de 2017, el Tribunal Superior de Barranquilla profirió sentencia declarando infundado el recurso de apelación interpuesto.
13. Que el señor de la Rosa Rondón ocupa el inmueble de propiedad de los señores TOVIO NAIZZIR de manera injustificada.

II. PRETENSIONES DE LA DEMANDA PRINCIPAL.

De conformidad con los fundamentos fácticos expuestos, la demandante pretende lo siguiente:

1. Que como consecuencia de la declaratoria de pertenencia de fecha 28 de enero de 2015, deberá reintegrarse a los demandantes la posesión material del inmueble con Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
2. Que se señale que los demandantes no están obligados a indemnizar las expensas necesarias referidas en el artículo 965 del Código Civil.
3. Que como consecuencia de la reivindicación ordenada del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio o que se refuten (SIC) como inmuebles, conforme a la conexión del mismo.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

4. Que se condene en costas a la parte demandada.

II. ANTECEDENTES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN.

1. Mediante escritura pública Nro. 2372 del 15 de diciembre de 1997, otorgada en la Notaría Cuarta de Barranquilla, la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA adquirió el inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, en la calle 60 Nro. 25-30, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772.
2. Cuando la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ intentó hacerse a la posesión del inmueble que había comprado, se percató que la tenencia del inmueble la tenía el señor LUÍS CARMELO TOVIO NAIZZIR junto con su hermano EDGAR RAFAEL TOVIO NAIZZIR.
3. Los señores TOVIO NAIZZIR iniciaron un proceso ordinario de pertenencia, en el cual invocaron la posesión del inmueble desde el mes de diciembre de 1990, derivado según ellos de una compra efectuada a la señora MARÍA RAQUEL BARRIOS.
4. El conocimiento de este proceso correspondió al Juzgado Catorce Civil del Circuito de Barranquilla, aunque posteriormente pasó a conocimiento del Juzgado Tercero Civil del Circuito.
5. En vista que los señores LUÍS CARMELO y EDGAR RAFAEL TOVIO no accedieron a la entrega voluntaria del inmueble, la propietaria inició un proceso reivindicatorio, el cual correspondió al Juzgado Noveno Civil del Circuito.
6. Este proceso concluyó con sentencia de fecha 16 de mayo de 2013, por medio de la cual se declaró no probada las excepciones de mérito propuestas por los demandados y ordenó la restitución del inmueble.
7. El día 16 de septiembre de 2013 se practicó la diligencia de entrega del bien, pero los demandados en el proceso reivindicatorio solicitaron un plazo de dos (2) meses para la entrega y la demandante les concedió 15 días. El día 1º de octubre de 2013 continua la diligencia y de esta forma el inspector de



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

Policía hizo entrega del inmueble a OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ y ésta lo recibe a satisfacción.

8. A pesar de que los señores TOVIO y ano detentaban la posesión del inmueble, continuaron con el adelantamiento del proceso de pertenencia que habían iniciado, ocultando esta circunstancia al Juez Tercero Civil del Circuito.
9. La sentencia que se dictó el 16 de mayo de 2013 constituye cosa juzgada material entre las partes que intervinieron en él.
10. La sentencia que se dictó en el proceso de pertenencia es contraria a la dictada en el proceso reivindicatoria.
11. Dentro del proceso reivindicatorio de dominio contra lo señores TOVIO NAIZZIR éstos propusieron la excepción de prescripción adquisitiva de dominio. El juez Noveno Civil del Circuito de pronunció sobre esta decisión y la declaró no probada, ordenando restituir el inmueble.
12. Que la sentencia hizo tránsito a cosa juzgada y quedó ejecutoriada.
13. La señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA RONDÓN, una vez recuperado el inmueble, lo vendió a favor del señor MARTÍN GABR. IEL DE LA ROSA
14. Que al interior del proceso de pertenencia, los señor TOVIO NAIZZIR omitieron llevar el oficio y pagar los emolumentos ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para efectos de registrar la medida cautelar de inscripción de la demanda.
15. Que al momento de efectuarse la compra por parte del demandante MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA no militaba la cautela de registro de la demanda que alertara sobre la existencia del proceso de pertenencia, por lo cual esta decisión le es inoponible.
16. En los procesos de conocimiento donde ambas partes (demandante y demandado) exhiben títulos de dominio, como en el presente caso, le corresponde al juez hacer una confrontación de estos, para determinar cuál



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

de ellos está mejor caracterizado, debido a su eficacia, antigüedad y confección, en aras de hacerlo prevalecer.

III. PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN

1. Que pertenece en dominio pleno y absoluto al señor MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN, el inmueble ubicado en la ciudad de Barranquilla, en la calle 60 Nro. 25 -30, identificado con los siguiente linderos y medidas: Por el norte: mide 25.00 m. y linda con el lote Nro. 13 que es o fue de la Compañía Urbanizadora El Porvenir S.A.; Por el Sur: Mide 25.00 m, linda con el lote Nro. 1, que es o fue de la misma compañía; Por el Este: Mide 10.00 m, linda con lote 19 que es o fue de la citada compañía; y por el Oeste: Mide 10.00 m., linda con la calle 60 en medio; con Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772.
2. Ordene inscribir la sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
3. Ordene cancelar la inscripción de número 031 y todas las que dependan de ella, sentadas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
4. Condenar en costas a los demandados en reconvención.

IV. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Luego del correspondiente trámite procesal, se procedió a dictar sentencia en la cual se resolvió lo siguiente:

“Primero: No acceder a las pretensiones de la demanda inicial presentada por los señores LUÍS CARMELO y EDGAR RAFAEL TOVIO NAIZZIR en contra de MARTÍN DE LA ROSA RONDON.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

Segundo: No acceder a las pretensiones de la demanda de reconvención iniciada por el señor Martín de la Rosa Rondón, en contra de Luís Carmelo y Edgar Rafael Tovio Naizzir.

Tercero: Sin lugar a condena en costas en esta instancia para ninguna de las partes.

Cuarto: Notifíquese la presente sentencia enviándose por correo electrónico a las partes y al ministerio público.

Inconforme con la decisión, cada una de las partes interpuso recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia.

V. SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

1. Por la parte demandante principal.

El apoderado judicial de la parte demandante principal sustentó el recurso interpuesto en los términos que se describen a continuación:

1. “El argumento central sobre el cual versa la decisión del a quo, se funda primordialmente en desconocer los efectos de la sentencia de pertenencia de fecha 28 de enero de 2015 proferida por el Juzgado 3 Civil del Circuito y revisada por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Barranquilla con radicación 39.700 de fecha 15 de septiembre de 2017, a favor de los hermanos TOVIO NAIZZIR, y sus efectos en contra del señor MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON, por no haber sido inscrita la respectiva demanda en el correspondiente registro. 4 Como puede evidenciarse el A Quo condiciona los efectos jurídicos de la declaratoria de pertenencia al cumplimiento de un requisito que si bien es de orden procedimental no constituye un presupuesto o condición necesaria para los efectos erga omnes que se pregona de toda sentencia de pertenencia, imponiendo con esa postura una condición adicional, para la prosperidad de la prescripción adquisitiva que como forma de adquirir el dominio de las cosas, se encuentra prevista en el art 2512 del Código Civil y respecto de la cual la postura Jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia ha sido reiterativa en señalar que son tres los elementos: (i) que el bien sea susceptible de ganar por prescripción, en (ii) segundo lugar que se acrediten los actos de señorío y (iii) que se haya cumplido con el plazo previsto en la



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

ley para dicha declaratoria siendo el camino procesal para lograr ese cometido las disposiciones señaladas en el artículo 407 del Código de Procedimiento Civil y en la actualidad el 375 del C, G, del P.

2. En efecto, el proceso de pertenencia impone como obligatorio el emplazamiento a indeterminados precisamente para que la sentencia le sea oponible a todas las personas, emplazamiento que se surtió en la forma prevista en el derogado artículo 407 numeral 7, cumpliéndose a cabalidad con las exigencias legales y por ende arrojó como resultado la declaratoria de pertenencia según sentencia calendada el día 28 de enero de 2015 por parte del Juzgado Tercero Civil del Circuito. Ahora bien, condicionar los efectos jurídicos de la sentencia de pertenencia al registro de la demanda, para ser inoponible sus efectos jurídicos a terceros adquirentes, sería imponer un requisito que la ley no establece y deslegitimaría los efectos que 6 se buscan con el emplazamiento a indeterminados y que consiste precisamente en ser oponible tal decisión a todas las personas.
3. Por otra parte en su pronunciamiento califica el a quo al señor MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON como adquirente de buena fe, sin haberse percatado de que dicha persona no era cualquier comprador sino que ostentaba un parentesco con la demandada dentro del proceso de pertenencia ALGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ, demandada esta quien fue notificada del auto admisorio de la demanda de pertenencia el 20 de octubre de 2008, fecha esta misma en la que la demandada presenta demanda reivindicatoria, y sin embargo sabiendo del proceso de pertenencia decide transferir en venta el inmueble “a su sobrino” MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON, (parentesco este que quedo reconocido por vía de confesión en el juicio oral en octubre 10 de 2019,) mediante contrato de compraventa de 24 de febrero de 2014 es decir 11 meses antes de que se profiriese la sentencia de pertenencia, situación está que desvirtúa cualquier comportamiento que de buena fe se pregonara de la citada vendedora como también del adquirente, pues esa relación de parentesco constituye la más clara intención de defraudar los interés de los hermanos TOVIO NAIZZIR, en la medida en que en los términos del artículo 768 del Código Civil dicha presunción que podríamos denominar buena fe simple (...)



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

4. Quedaron demostrados desde el punto de vista sustancial los elementos axiológicos que se pregonan para la prosperidad de la acción reivindicatoria que son los siguientes: (i) la existencia de un título que acredite el dominio sobre el bien y que para nuestro caso lo fue la sentencia de pertenencia de fecha 28 de enero de 2015 debidamente registrada en folio de matrícula 040-117772 según anotación 031 de fecha 19 de febrero de 2015, (ii) el bien en cabeza de un tercero poseedor como lo es el señor MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON y (iii) nexo de causalidad entre la pérdida de la cosa y accionar del tercero, que como en este caso estuvo amparada en un acto de entrega al que se vieron culminado los hermanos TOVIO NAIZZIR el día 1 de octubre de 2013 muy a pesar de que se encontraba en curso el proceso de pertenencia y haberse consolidado para ese entonces los presupuestos para la declaratoria de la misma pues habían cumplido con el plazo previsto en la ley para la declaratoria de pertenencia, sin que ello haya supuesto interrupción de ninguna índole, pues a la postre el Juzgado Tercero Civil del Circuito profirió la respectiva sentencia de pertenencia.
5. Afirma el a quo que le era inoponible los efectos de la sentencia de pertenencia al señor MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON por no haber estado registrada la demanda, sin embargo es claro que la oponibilidad que se pregonan de dicha sentencia deviene del hecho no de dicho registro, sino de haberse surtido en debida forma el emplazamiento a indeterminado puesto que el artículo 332 inciso 4 del derogado Código de Procedimiento Civil (hoy artículo 303 inciso tercero del Código General del Proceso) refiere de manera expresa a dicha oponibilidad cuando quiera que se ha surtido en debida forma el emplazamiento a indeterminado.
6. Se equivocó el despacho al afirmar que la sentencia de pertenencia le es inoponible al señor MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON en el proceso reivindicatorio por la ausencia del registro de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria, postura esta que de ser aceptada dejaría en un verdadero limbo jurídico a los aquí demandantes por vía reivindicatoria pues se llegaría al absurdo de que no podrían en ningún momento impetrar acción alguna ni contra el aquí demandado ni contra cualquier otra persona por la ausencia de dicho registro.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

7. El carácter de cosa juzgada material que tiene la sentencia de pertenencia de fecha 28 de enero de 2015, la que muy a pesar de ser atacada por recuso extraordinario de revisión en fecha 11 de mayo de 2016 esta no prospero. (radicación 39.700).
8. Los efectos erga omnes que se pregonan de esa sentencia la que en la medida en que concurrieron en ella los presupuestos procesales de la acción y los presupuestos materiales o sustanciales de la pretensión permitieron a la postre su proferimiento, y los efectos que de ella se pregonan como lo es la oponibilidad que para el específico caso de estos procesos de pertenencia deviene del adecuado emplazamiento cuando se refiere a indeterminados.

VI. PROBLEMA JURÍDICO

De conformidad con los elementos materiales probatorios, le corresponde a la Sala determinar si:

1. ¿Se encuentran estructurados los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria ejercida por los demandantes principales?
2. ¿Resulta oponible la sentencia declarativa de pertenencia a quien adquirió el dominio del bien en el transcurso del proceso, cuando no se inscribió en Folio de Matrícula Inmobiliaria el registro de la referida demanda?

VII. CONSIDERACIONES

Sea lo primero expresar, que la alzada viene para ser tramitada a raíz de la interposición del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante principal. Es de advertir que en el desarrollo de la primera instancia se surtieron las etapas procesales propias del proceso verbal; se brindó a las partes garantías para el ejercicio de los derechos de acción y de defensa; y no se incurrió en causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

Ahora bien, con el propósito de resolver los problemas jurídicos planteados, le corresponde a la Sala, realizar algunas consideraciones en torno a los presupuestos de la acción reivindicatoria de dominio.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

Con fundamento en la ley se ha sostenido por la jurisprudencia y la doctrina que, el dominio, como derecho real, se caracteriza por otorgar a su titular el poder de persecución que lo faculta para perseguir la cosa sobre la cual recae, en manos de quien se encuentre, a través de la denominada acción reivindicatoria o de dominio. De esta manera, la acción reivindicatoria o de dominio, es la que tiene el titular de un derecho real que ha perdido el contacto con su cosa, esto es, no está en posesión, para que el poseedor o tenedor, sea obligado a restituírselo.

Así, el Código Civil, después de definir el derecho real de propiedad como el que se tiene “en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno” (art. 669), seguidamente, se ocupa de la acción reivindicatoria consagrándola como el medio eficaz para hacer efectivo el atributo de persecución, que es consustancial al dominio, y obtener la restitución de la cosa a su dueño.

Define la reivindicación o acción de dominio, como “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. 946), lo que traduce que para la prosperidad de esta acción es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) ser el demandante titular del derecho de propiedad sobre la cosa cuya restitución se demanda. b) estar la cosa a reivindicar singularizada. c) identidad entre lo poseído y lo pretendido, y d) que el demandado tenga la calidad jurídica de poseedor.

Los presupuestos anteriormente enunciados, poseen una doble característica: a.-) son concurrentes, es decir, todos y cada uno de ellos deben estar debidamente constituidos al momento de la presentación de la demanda, siendo el proceso solo el instrumento para demostrarlo y hacer la declaración que se impetra, de tal suerte que la falta de solo uno de ellos conduciría a la declinación de la pretensión y b.-) son carga exclusiva de la parte demandante, en cumplimiento del art. 177 del Código de Procedimiento Civil.

Planteadas así las cosas, en el plano abstracto o lo que podríamos denominar la premisa normativa respecto de la pretensión reivindicatoria, corresponde a la Sala concretar cada uno de aquellos presupuestos, descendiendo al acervo probatorio a



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

efectos de constatar su demostración o no en la controversia en estudio, para arribar a la decisión que al caso corresponda.

Debe precisar la Sala que, la prueba del derecho de dominio, en tratándose de bienes inmueble, es de carácter *ad sustanciam actus*, pues requiere de la solemnidad de la escritura pública, ya que dada la importancia y trascendencia del derecho de propiedad, por política legislativa y tradición jurídica, se consideró que la consensualidad no era suficiente para la certeza de su demostración.

Por ello, la escritura pública es la formalidad constitutiva del negocio adquisitivo de dominio y a su vez su única prueba idónea.

De conformidad con estas consideraciones, se procederá a resolver el caso concreto.

VIII. CASO CONCRETO

En el caso bajo estudio, los demandantes principales, a través del ejercicio de la acción reivindicatoria pretenden la restitución de la posesión material del inmueble distinguido con Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Para efectos de acreditar la titularidad del derecho real de propiedad del referido inmueble y con ello el primer presupuesto para prosperidad de la acción, se adujo la sentencia de fecha 28 de enero de 2015, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, mediante la cual se resolvió declarar la prescripción adquisitiva de dominio a favor de los señores TOVIO NAIZZIR.

No obstante, de conformidad con el problema jurídico planteado, resulta necesario determinar si la providencia referida le es oponible al demandado MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN, atendiendo a que éste adquirió la titularidad del bien pretendido en reivindicación, el día 12 de febrero de 2014, es decir previa sentencia declarativa de pertenencia, sin que para tal fecha existiera registro de dicha demanda en el folio de matrícula inmobiliaria. Para resolver este problema jurídico resulta necesario realizar algunas precisiones en torno a los efectos de la medida cautelar de inscripción de demanda.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

1. Acerca de la inscripción de la demanda.

Actualmente regulada en los artículos 590 a 592 del C.G.P., anteriormente en los artículos 690 y 692 del C.P.C. Constituye una medida cautelar real que busca asegurar respecto de los bienes sometidos a registro, una vinculación al proceso sin que salgan del comercio y que obra, como toda cautela, en los casos taxativamente dispuestos por la ley, decretada usualmente a solicitud de parte y con excepción por disposición de la ley, que en algunos casos faculta al juez para que se decrete de oficio.

Es de la esencia de esta medida la de que una vez decreta y anotada en el respectivo registro, si existe cambio en la titularidad de los derechos reales sobre dichos bienes, especialmente el de dominio, el adquirente quede vinculado al proceso así no haya estado la demanda inicialmente dirigida en su contra y sin necesidad de ninguna citación especial, por ser la sentencia oponible al mismo al presumirse que si realizó negocios respecto del bien luego de registrada la demanda, tenía que conocer la existencia del proceso y aceptar las consecuencias que de aquel se llegaren a derivar, lo que lo convierte en un litisconsorte cuasinecesario.

Es imperativo el registro o la inscripción de la demanda en los procesos de pertenencia, deslinde y amojonamiento, servidumbres, expropiaciones y división de bienes comunes, conforme lo instituye actualmente el artículo 592 del Ordenamiento Procesal Civil.

El registro de la demanda no pone al bien afectado con la medida fuera del comercio, pero alerta a quienes deseen realizar algún negocio jurídico respecto del mismo acerca de la existencia del proceso que vinculará, como si hubiera sido parte, a quien los adquiera o acepte el gravamen, porque se presume de derecho que quienes realizaron negocios luego de la inscripción de la demanda conocían la situación y por eso asumen el carácter de litisconsortes cuasinecesarios del demandado, motivo por el cual la sentencia los afecta directamente así no sea menester citarlos al proceso, por cuanto los causahabientes del demandado quedan sujetos a las vicisitudes de la relación jurídica de que aquel era titular.¹

Está bien que se haya dispuesto así, por cuanto la más elemental prudencia indica que si una persona va a negociar un bien sometido a registro, ejemplo un inmueble,

¹ LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Código General del Proceso Parte Especial. 2017.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

debe exigir el correspondiente certificado de tradición actualizado para efectos de realizar el estudio de su situación jurídica. Si conocedora de la existencia del proceso decide adquirirlo, sabe a qué atenerse porque si la sentencia tiene efectos desfavorables respecto de quien los transfirió o sea el demandado en el proceso, se deberá ordenar la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda.

El registro de la demanda puede ser solicitado desde que se presenta la demanda y con posterioridad, en cualquier estado del proceso antes del fallo de segunda instancia, advirtiéndose que cuando mayor es la demora del demandante en pedirla, aumentan los riesgos de no obtener efectividad en la medida, pues ésta solo cobija a las inscripciones posteriores al momento en que se toma nota de la orden de la oficina de registro y no al de la iniciación del proceso, que para estos efectos es irrelevante.

Así, por ejemplo, si una persona discute un derecho real principal sobre un inmueble y no registra oportunamente la demanda, aun cuando esté en curso el proceso, el demandado puede enajenarlo sin que existan bases para predicar del adquirente mala fe, pues la obligación es analizar la tradición que muestra el certificado y si éste nada dice de inscripciones, ninguna limitación se presenta y no queda vinculado a los efectos del fallo.²

Así las cosas, si se omite la inscripción de la demanda y en el curso de dicho proceso se enajena el bien, el adquirente de buena fe no tiene la carga de sufrir los efectos de la sentencia, habida cuenta de que no tuvo la oportunidad de ser alertado en torno a la situación jurídica del bien, ni fue vinculado al proceso. En términos resumidos, si la sentencia fuere desfavorable a los intereses del demandado -quien transfirió el bien-, la decisión no le será oponible al adquirente de buena fe, si previo a la enajenación no se materializó la medida cautelar de inscripción de demanda. Valga precisar que en principio no se puede alegar la mala fe del adquirente por el simple hecho de realizar el negocio jurídico encontrarse el curso el proceso al interior del cual se discute el derecho real sobre el bien adquirido, puesto que aquel no disponía del medio eficaz para conocer tal situación, como lo es la inscripción de la demanda en el respectivo registro.

² Ibídem. Pág. 160.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

2. Criterios de la jurisprudencia en torno a la inscripción de la demanda.

De forma reciente, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC19903-2017 del 29 de noviembre de 2017, se pronunció en torno a los efectos de la medida cautelar de inscripción de la demanda, en los siguientes términos:

“Uno de los puntos que discute en la censura y que anegaría la declaración de dominio, se relaciona con la inscripción de la demanda. Dicha cautela³ tiene el objetivo de advertir a los adquirentes de un bien sobre el cual recae la medida, que éste se halla en litigio, debiendo entonces atenerse a los resultados de la sentencia que en él se profiera.

Por su naturaleza, la inscripción no sustrae el terreno del comercio, ni produce los efectos del secuestro, como la de impedirle a su propietario u ocupante disponer materialmente de él, pero tiene la fuerza de aniquilar todas las anotaciones realizadas con posterioridad a su inscripción, que conlleven transferencias de dominio, gravámenes, y limitaciones a la propiedad; claro, siempre y cuando, en el asunto donde se profirió la misma, se dicte fallo estimatorio de la pretensión que implique, necesariamente, cambio, variación o alteración en la titularidad de un derecho real principal u otro accesorio sobre el inmueble, pues de ocurrir lo contrario, de nada serviría⁴.

Esas características fueron las fijadas por el artículo 42 de la Ley 57 de 1887⁵, el cual prescribía: *“Todo Juez ante quien se presente una demanda civil ordinaria sobre la propiedad de un inmueble, ordenará que se tome razón de aquélla en el Libro de Registro de demandas civiles, luego que el demandado haya sido notificado de la demanda”*.

³ Regulada por el inciso 3° del literal a) del numeral primero del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, precepto recogido hoy en los cánones 590 (literal a) del numeral 1°) y 591 del Código General del Proceso.

⁴ GARCÍA DE ENTERRÍA, Eduardo. *La Batalla por las Medidas Cautelares*. 3ª Ed, Thomson Civitas. Madrid, 2004, p. 207.

⁵ “Sobre adopción de Códigos y unificación de la legislación Nacional”.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

Lo anterior obliga al juzgador que decide sobre la anotada cautela, a realizar una valoración, *prima facie*, de las respectivas súplicas⁶ a fin de otorgarles *fumus boni iuris*⁷, que según el numeral 1° del artículo 690 del Código de Procedimiento Civil, hoy previsto en los cánones 590 (literal a) del numeral 1°)⁸ y 591⁹ del Código General del Proceso conlleva constatar una hipotética amenaza al “*dominio u otra [prerrogativa] real principal o una universalidad de bienes*”, o en otras palabras, suponer cuál sería la suerte jurídica del predio en caso de prosperar el libelo genitor.”

⁶ “[L]a cognición cautelar se limita, en todos los casos, a un juicio de probabilidades y de verosimilitud. (...) [B]asta que la existencia del derecho aparezca verosímil, esto es, (...) que según el cálculo de probabilidades, se pueda prever que la providencia principal declarará el derecho en sentido favorable a aquél que solicita la medida cautelar, por lo que el resultado de la cognición sumaria tiene valor de hipótesis” (CALAMANDREI, Piero, *Introducción al Estudio Sistemático de las Providencias Cautelares*, trad. de Santiago Sentis Melendo. Editorial Bibliográfica Argentina. Buenos Aires, 1945).

⁷ Significa “*aparición de buen derecho*”. Dicho concepto corresponde al juicio de valor realizado por el funcionario judicial facultado para emitir una medida cautelar, mediante el cual se formula una hipótesis que, con los medios de prueba aportados por el solicitante y los requisitos establecidos por ley para la concesión de la misma, permite colegir, con un grado de acierto, cuál sería el sentido de la sentencia que se dicte en el proceso, así como sus posibles efectos, tratando así de garantizar su cumplimiento en caso de salir airoso las pretensiones.

⁸ “Artículo 590. Medidas cautelares en procesos declarativos. En los procesos declarativos se aplicarán las siguientes reglas para la solicitud, decreto, práctica, modificación, sustitución o revocatoria de las medidas cautelares:

“1. Desde la presentación de la demanda, a petición del demandante, el juez podrá decretar las siguientes medidas cautelares:

“a) La inscripción de la demanda sobre bienes sujetos a registro y el secuestro de los demás cuando la demanda verse sobre dominio u otro derecho real principal, directamente o como consecuencia de una pretensión distinta o en subsidio de otra, o sobre una universalidad de bienes.

⁹ “Artículo 591. Inscripción de la demanda. Para la inscripción de la demanda remitirá comunicación a la autoridad competente de llevar el registro haciéndole saber quiénes son las partes en el proceso, el objeto de este, el nombre, nomenclatura, situación de dichos bienes y el folio de matrícula o datos del registro si aquella no existiere. El registrador se abstendrá de inscribir la demanda si el bien no pertenece al demandado.

“El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.

“La vigencia del registro de otra demanda o de un embargo no impedirá el de una demanda posterior, ni el de una demanda el de un embargo posterior.

“Si la sentencia fuere favorable al demandante, en ella se ordenará su registro y la cancelación de las anotaciones de las transferencias de propiedad, gravámenes y limitaciones al dominio efectuados después de la inscripción de la demanda, si los hubiere; cumplido lo anterior, se cancelará el registro de esta, sin que se afecte el registro de otras demandas. Si en la sentencia se omitiere la orden anterior, de oficio o a petición de parte, la dará el juez por auto que no tendrá recursos y se comunicará por oficio al registrador”.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

3. Efectos de la falta de inscripción de la sentencia al interior del proceso de pertenencia. Análisis del caso concreto.

La inscripción la demanda resulta imperiosa, entre otros, en los procesos de pertenencia, de forma tal que el juez, incluso de oficio y sin necesidad de solicitud, debe ordenar la medida cautelar desde la admisión de la demanda. Si a pesar de haber procedido en tal sentido, por omisión imputable del demandante, no se materializa el registro de la demanda, no resulta válido predicar los efectos que se pretendían conseguir con dicha medida, es decir no habría lugar a cancelar las inscripciones realizadas en el curso del proceso si las pretensiones de la demanda salen adelante. Si bien es cierto, la sentencia de pertenencia produce efectos erga omnes, la misma no le puede ser oponible al adquirente de buena fe, cuando no se inscribió la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, toda vez que no se le otorgó la oportunidad de conocer la situación jurídica real del bien a través del referido registro.

En el caso bajo estudio, al interior del proceso de pertenencia seguido por los hoy demandantes contra la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ se omitió inscribir la demanda en el respectivo folio de matrícula y encontrándose en curso tal proceso y luego de proferida la sentencia al interior del inicial proceso reivindicatorio seguido por la señora DE LA ROSA DÍAZ contra los señores TOVIO NAIZZIR –en el cual se ordenó la reivindicación del inmueble-, se enajenó el bien a favor del señor MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN –ver Escritura Pública Nro. 0172 del 12 de febrero de 2014, otorgada en la Notaría Once del Circulo de Barranquilla-.

Al no encontrarse inscrita la demanda, en principio se puede señalar que el señor DE LA ROSA RONDÓN es un adquirente de buena fe, de tal forma que al no encontrarse vinculado al proceso de pertenencia, los efectos de la sentencia no le son oponibles. Se debe recordar que, en vigencia del C.P.C. se establecía que “El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio, pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 332. Si sobre aquéllos se constituyen gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.” (Artículo 390). Actualmente, el artículo 591 del C.G.P. expresamente consagra “El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

de la sentencia de acuerdo con lo previsto en el artículo 303. Si sobre aquellos se constituyen posteriormente gravámenes reales o se limita el dominio, tales efectos se extenderán a los titulares de los derechos correspondientes.”.

Los efectos que se desprenden de la inscripción de la demanda solo se producen si ésta se materializa y exclusivamente frente a los negocios realizados luego de su registro. No se trata de un nuevo requisito que se exige para usucapir o para reivindicar, como lo pretende hacer ver la parte recurrente, sino de la aplicación de la figura de la inoponibilidad frente al adquirente de buena fe ante la ausencia de la medida cautelar al interior del proceso de pertenencia, que le permitiera advertir la situación jurídica del inmueble.

En relación con la inoponibilidad de la sentencia, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia SC11444-2016 del 18 de agosto de 2016, precisó lo siguiente:

“Tratándose de efectos relativos, una sentencia en firme, por lo mismo, cobijada con la presunción de estar ajustada al debido proceso legal y constitucional, en principio, únicamente perjudica o aprovecha a las partes en contienda, a las personas citadas y a quienes restrictivamente la misma ley expande sus efectos. Frente a terceros, inclusive respecto de quienes nada se decide en su contra, la providencia no sería nula, sino inoponible.

La inoponibilidad, al decir de esta Corporación, “(...) no implica esa consecuencia letal [la invalidez], cuanto que entre quienes concurrieron al proceso en que se dictó resulta indestructible, sino que, por el contrario, a partir de la existencia legal de un fallo judicial, simplemente resultan neutralizados sus efectos respecto de determinadas personas a quienes no los alcanza”¹⁰.

De conformidad con lo anterior, la sentencia de pertenencia no le sería oponible al señor MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN, por cuenta de la omisión de materializar la medida cautelar de inscripción de demanda.

Los demandantes principales alegan que existen elementos que permiten indicar que el señor DE LA ROSA RONDÓN tenía conocimiento del proceso de pertenencia y que la compraventa se realizó para evadir los efectos de la sentencia que se dictó al interior del referido proceso. Así, señalan que el parentesco entre la

¹⁰ Cfr. CSJ. Civil. Sentencia 201 de 5 de agosto de 2005, expediente 7128.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ y el señor MARTÍN DE LA ROSA, el hecho de que las negociaciones respecto al inmueble iniciaran en el año 2013, son elementos indicativos de que el hoy demandado conocía del proceso. Sin embargo, el criterio de esta Sala se aleja sustancialmente del expresado por los demandantes en reivindicación, como quiera que el simple parentesco entre los sujetos negociales y la fecha de inicio de las tratativas no puede conducir a predicar el conocimiento de la situación jurídica del inmueble y particularmente la existencia del proceso de pertenencia y mucho menos la mala fe del adquirente, más aun cuando ya existía una sentencia favorable a los intereses de la enajenante.

Aunado a lo anterior los recurrentes manifiestan que el señor MARTÍN tenía conocimiento de la existencia del proceso, habida cuenta de los siguiente: I) Que solicitó copia del expediente contentivo del proceso de pertenencia, II) Que el mismo MARTIN GABRIEL DE LA ROSA RONDON manifiesta que se enteró supuestamente por un certificado de tradición que había sacado la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DIAZ y que aparecía inscrita la sentencia de pertenencia de los señores TOVIO NAIZZIR, III) Que el señor DE LA ROSA RONDON manifiesta se dio a la tarea de investigar lo atinente al inmueble y IV) Que se reunió con el abogado de la señora OLGA MARGARITA, para cuestionarlo frente al descuido del proceso de pertenencia por no presentar recurso de apelación contra la decisión.

Como puede advertirse con claridad cada una de las actuaciones que predicen los demandantes del señor MARTÍN DE LA ROSA son posteriores, no solo a la celebración del negocio jurídico entre éste y la señora DELA ROSA DÍAZ, sino incluso posteriores a la sentencia de pertenencia. De esta forma, estos elementos no permiten colegir de modo alguno que el demandado en reivindicación tenía conocimiento de la existencia del proceso de prescripción adquisitiva de dominio y que adquirió el inmueble de mala fe, con la única intención de evadir los efectos jurídicos de la sentencia del 28 de enero de 2015, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla.

No sobra recordar que el medio expedido para alertar a posibles adquirentes de la existencia del proceso de pertenencia es precisamente la medida cautelar de inscripción de demanda, la cual, como se ha manifestado en reiteradas oportunidades, no se manifestó.



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

En este orden de ideas, los reparos presentados contra la sentencia de primera instancia por parte de los demandantes principales no se encuentran llamados a prosperar.

Demanda de reconvención.

A través de la demanda de reconvención, el demandante pretende que se declare como único propietario del bien en cuestión, precisando que resulta necesaria la confrontación de títulos de propiedad exhibidos por los sujetos procesales, a saber, por una parte, la compraventa celebrada por el señor MARTÍN DE LA ROSA RONDÓN con la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ y por el otro, el emanado de la sentencia de declaración de pertenencia de fecha 28 de enero de 2015, proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla.

Acerca de la confrontación de títulos de la sentencia, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en los siguientes términos:

“Con todo, cabe anotar que la posibilidad jurídica de la confrontación de títulos se da porque en la acción reivindicatoria el demandante tiene la carga de desvirtuar la presunción legal que ampara al poseedor demandado de ser reputado dueño (Art. 762 C. C.), labor en la cual debe enfrentar a esta posesión los títulos de dominio que sean anteriores a ella; y cuando tal poseedor ampara su derecho en sus propios títulos de dominio, el juzgador debe hacer un escrutinio para confrontar unos con otros, donde factores como la antigüedad y la eficacia de los mismos serán determinantes en orden a definir de qué lado está la razón. (G. J. CC, 197; LIII, 267; LXXIV, 677; LXXVII, 388; XCV, 383, entre otras).

En la especie de este proceso, el título de dominio que enfrentó el demandado a la actora proviene de una sentencia de pertenencia en la que se le declaró dueño del inmueble cuya restitución precisamente pretende la demandante; sin embargo, como lo observó el sentenciador ad quem, ella no produjo los efectos absolutos que pregona el censor al amparo de lo dispuesto en el artículo 758 del C.C., puesto que se profirió sin haberse citado previamente a quienes figuraban como propietarios del bien pretendido.

(...)



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

Por esencia, la confrontación de títulos entre las partes exige una labor que debe desplegar el juez justamente para dirimir el conflicto entre dueño y poseedor cuando ambos le presentan títulos de dominio; el sentenciador en ese caso, amén de no hallarse limitado para hacerlo por la naturaleza contractual o judicial de los mismos, debe hacerlo en casos como el presente puesto que, como ha señalado esta Corporación, “...sería desmesurado contrasentido que la ley le diera efectos erga omnes a una sentencia alcanzada con desmedro notorio del derecho de defensa mediante procedimientos reñidos con el principio de la lealtad y tocados de engaño y de mala fe, a espaldas de los titulares de derechos reales indiscutibles. (...)”

“ (...) la confrontación de los títulos presentados por ambas partes se imponía, sin consideración a la naturaleza judicial o contractual de unos u otros; y, en fin, la inoponibilidad de la sentencia de pertenencia aducida por el demandado para contrarrestar los títulos de dominio de la demandante, amén de ser verificable como laborio natural del juez del litigio, fue expuesta por la última justamente por vía de la reivindicación en la forma en que fue planteada ésta, y se incluyó como thema decidendum al proponer el demandado la excepción de cosa juzgada; por lo tanto, el raciocinio jurídico que condujo al tribunal a declarar la inoperancia de la sentencia de pertenencia frente a la demandante tiene pleno fundamento legal y no riñe, por lo tanto, con las normas sustanciales que gobiernan la materia.”

Finalmente concluyó:

“Destruída por el tribunal la posibilidad de que para este asunto en particular la sentencia de pertenencia proferida en otro proceso en favor del demandado tuviera preferencia respecto de la titulación que aportó la demandante, el esfuerzo dialéctico siguiente exigía la confrontación entre la prueba de dominio presentada por la actora y la posesión ejercida por el demandado.”

De conformidad con lo anterior, en el caso bajo estudio resulta necesaria la confrontación de los títulos aducidos y la posesión alegada.

Efectuado el correspondientes estudio de títulos, la Sala advierte la secuencia ininterrumpida de los títulos del demandante inicia a partir del año 1962, cuando a través de escritura pública Nro. 129 del 20 de enero del referido año. El señor FRANCISCO CAMARGO enajenó el bien a SOLMA M. YAZEGI DE HADDAD, quien a su vez, a través de contrato de compraventa, transfirió el dominio al señor Ricardo Pavón Cuevas. Posteriormente, mediante escritura pública 2976 de 1970, éste le vendió a la señora RAQUEL BARRIOS TORRENTE. Al acaecer la muerte de la señora Raquel, el bien le fue adjudicado



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

en sucesión EUDORA TORRESTE LOREO, mediante escritura pública Nro. 6100 del nueve (9) de julio de 1994. Ese mismo año, la propietaria, a través de escritura pública 461 del 30 de julio, le transfirió el bien a JULIO EDUARDO FLÓREZ SALAS, en virtud de un contrato de compraventa. Posteriormente, el 15 de diciembre de 1997, el señor Flórez le transfirió a título de venta, el inmueble a favor de la señor OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ. Finalmente, la señora de la ROSA enajenó el bien a favor del señor MARTÍN DE LA ROSA RONDÓN, a través de escritura pública Nro. 172 del 12 de febrero de 2014.

Por su parte, los señores TOVIO NAIZZIR reconocen haber entrado en posesión del bien solo a partir del año 1990 y adquirieron la titularidad del bien a partir de una demanda de pertenencia radicada en el año 2006, fecha para la cual habían transcurrido máximo 16 años de su posesión. No obstante lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, acogió las pretensiones de la demanda de prescripción adquisitiva de dominio.

Aunado a lo anterior, no se puede perder de vista que al interior del proceso reivindicatorio seguido por la señora OLGA MARGARITA DE LA ROSA DÍAZ contra los señores TOVIO NAIZZIR se profirió sentencia el 16 de mayo de 2013 por parte del Juzgado Noveno Civil del Circuito de Barranquilla, a través de la cual se resolvió declarar no probadas las excepciones propuestas por los demandados, entre ellas la de prescripción adquisitiva de dominio, y como consecuencia de ello se ordenó la restitución de la posesión del bien. La entrega del bien por parte de los demandados a favor de la señora OLGA DE LA ROSA se efectuó el día 1º de octubre de 2013.

De conformidad con lo expresado, la Sala encuentra que el título de propiedad del señor MARTÍN DE LA ROSA RONDÓN debe prevalecer sobre el aducido por los señores TOVIO NAIZZIR, toda vez que se encuentra mejor caracterizado, no solo por la antigüedad, sino además, por su confección y eficacia, atendiendo a que la sentencia de pertenencia proferida por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, no irradiaba sus efectos frente al señor DE LA ROSA.

En virtud de lo expuesto, la Sala considera que las pretensiones de la demanda de reconvencción, se encuentran llamadas a prosperar, por lo cual se revocará el numeral 2º de la sentencia objeto de apelación y en su lugar se dispondrá declarar que el título aducido por el señor MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN



**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

prevalece frente al aducido por los señores EDGAR RAFAEL TOVIO NAIZZIR y LUÍS CARMELO TOVIO NAIZZIR, por lo cual le pertenece al primero el dominio pleno y absoluto del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772, ubicado en la ciudad de Barranquilla, en la calle 60 Nro. 25 -30, identificado con los siguiente linderos y medidas: Por el norte: mide 25.00 m. y linda con el lote Nro. 13 que es o fue de la Compañía Urbanizadora El Porvenir S.A.; Por el Sur: Mide 25.00 m, linda con el lote Nro. 1, que es o fue de la misma compañía; Por el Este: Mide 10.00 m, linda con lote 19 que es o fue de la citada compañía; y por el Oeste: Mide 10.00 m., linda con la calle 60 en medio. Los demás numerales de la sentencia de primera instancias serán confirmados.

En mérito de lo expuesto, la Sala Sexta de Decisión Civil Familia, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

1. REVOCAR el numeral segundo de la sentencia objeto de apelación de fecha primero (1º) de septiembre de 2020 y se su lugar se dispone acceder a la demanda de reconvención en los siguientes términos:

1.1. DECLARAR que el título aducido por el señor MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN prevalece frente al aducido por los señores EDGAR RAFAEL TOVIO NAIZZIR y LUÍS CARMELO TOVIO NAIZZIR, por lo cual le pertenece al señor MARTÍN GABRIEL DE LA ROSA RONDÓN el dominio pleno y absoluto del inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772, ubicado en la ciudad de Barranquilla, en la calle 60 Nro. 25 -30, identificado con los siguiente linderos y medidas: Por el norte: mide 25.00 m. y linda con el lote Nro. 13 que es o fue de la Compañía Urbanizadora El Porvenir S.A.; Por el Sur: Mide 25.00 m, linda con el lote Nro. 1, que es o fue de la misma compañía; Por el Este: Mide 10.00 m, linda con lote 19 que es o fue de la citada compañía; y por el Oeste: Mide 10.00 m., linda con la calle 60 en medio. Los demás numerales de la sentencia de primera instancias serán confirmados.

1.2. Ordenar la inscripción de la sentencia en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 040-117772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.



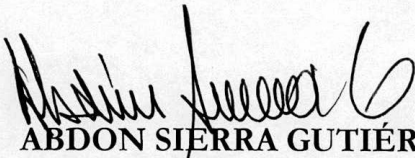
**Consejo Superior de la Judicatura
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico
Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla
Sala Sexta de Decisión –Civil Familia**

2. Confirmar los demás numerales de la sentencia objeto de apelación de fecha primero (1º) de septiembre de 2020, proferida por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Barranquilla, de conformidad con las razones expuestas.
3. Sin costas en esta instancia.
4. Una vez ejecutoriada la presente decisión, remítase el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


SONIA ESTHER RODRÍGUEZ NORIEGA
Magistrada


VIVIAN VICTORIA SALTARÍN JIMÉNEZ
Magistrada


ABDON SIERRA GUTIÉRREZ
Magistrado