

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA
DESPACHO TERCERO

Decisión discutida y aprobada, en reunión no presencial, 22/01/2021

Barranquilla, D.E.I.P., veinticinco (25) de enero de dos mil veintiuno (2021).

Para ver el expediente virtual: Haga clic en Carpeta [42906](#)

Proceso: Pertenencia

Demandante: Margarita María Alfaro Reyes y Mercedes Olivia Alfaro Reyes

Demandado: Personas indeterminadas

Tercero Excluyente: Antonia Sofia Goenaga González

Remitió el Juzgado Primero Civil del Circuito de esta ciudad, el expediente digital, a efectos de tramitar el recurso de apelación concedido a la tercero Excluyente Antonia Sofia Goenaga González frente a la sentencia de fecha febrero 6 de 2020, en el proceso Verbal de Pertenencia instaurado por Margarita María y Mercedes Olivia Alfaro Reyes contra Personas Indeterminadas por prescripción “Ordinaria” adquisitiva de dominio. Surtido el trámite correspondiente procede a decidir por escrito lo pertinente.

ANTECEDENTES

1. HECHOS

Los hechos que sirven de fundamento a la demanda, pueden ser expuestos así:

1.- Raquel Alicia Díaz de Constante adquirió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-175940 y ubicado en la calle 51 # 43-77 de Barranquilla, mediante contrato de compraventa, suscrito con Jesús Antonio López González, por medio de la Escritura Pública No. 678 del 13 de marzo de 2008 de la Notaría Primera del Circulo de Barranquilla, registrada en la anotación Nro. 12 del folio de matrícula inmobiliaria.

2.- Desde el mes de marzo de 2008, Raquel Díaz; de buena fe, reconstruyó el inmueble, realizó mejoras, adecuaciones y actos propios de propietaria, celebrando contratos de arrendamiento comercial (local y taller de mecánica). Durante los 8 meses que duraron las obras el señor Henry Carbo cuidaba y vigilaba el inmueble.

3.- Margarita María Alfaro Reyes y Mercedes Olivia Alfaro Reyes son propietarias del citado inmueble, pues lo adquirieron mediante compraventa realizada a Raquel Alicia Díaz De Constante, el día 14 de febrero de 2013, mediante Escritura Pública No. 1070 del 27 de mayo de 2015 de la Notaría Novena del Circulo de Barranquilla, tal como consta en la anotación Nro. 17 del folio de matrícula inmobiliaria.

4.- Desde el 14 de febrero de 2013, las señoras Alfaro Reyes, a través de su apoderado general y especial; Eleucadio Alfaro Artuz, han venido ejerciendo actos de posesión publica, real y material sobre el inmueble, sin reconocer como dueño a otra persona, realizando de buena fe toda clase de mejoras, adecuaciones, mantenimientos, actos propios de señor y

Sala Segunda de Decisión Civil Familia

Sitio Web: [Despacho 003 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla](#)

Correo: Scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

dueño, pagando impuestos, y celebrando contratos de arrendamientos.

5.- En la Fiscalía 51 de la Unidad de patrimonio Económico de Barranquilla, cursa proceso penal identificado con el SPOA 08-001-60-01257-2017-05582, donde los señores Marcos Goenaga y Enma Gutiérrez denunciaron a los señores Jesús López y Raquel Díaz, por una presunta falsedad en la venta realizada; que figura en la anotación Nro. 5 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 040-175940. Con ocasión a esto, en dicho folio de matrícula figuran la anotación Nro. 18: Embargo especial y anotación Nro. 19: Cancelación providencia judicial embargo especial.

2. ACTUACIÓN PROCESAL DE PRIMERA INSTANCIA

El conocimiento de la demanda, correspondió en primera instancia al Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, donde mediante auto del 4 de septiembre de 2018, se admitió la demanda de Pertenencia, en la forma planteada por las demandantes, dirigiéndola en contra de “Personas Indeterminadas”

El 23 de abril de 2019, Antonia Sofía Goenaga De González, interpuso demanda “excluyente” contra Margarita y Mercedes Alfaro y personas indeterminadas, por ser propietaria y poseedora de mejor derecho del inmueble objeto de la litis, solicitando que se denieguen las pretensiones de la demanda. Demanda que fue subsanada el 9 de julio de 2019, en cumplimiento de lo ordenado en auto del día 28 de junio de 2019.

En el relato factico se cuenta que Antonia Goenaga es hija de Marcos Goenaga (Fallecido en 1998) y sobrina de Enma Gutiérrez (Fallecida en 1987); quienes son propietarios del inmueble; desde el 20 de junio de 2005, cuando les fue adjudicado por el Juzgado Octavo Civil del Circuito. Que en 1998 se le entregó el inmueble a Jesús López; como tenedor, para el cuidado del mismo, este señor mantenía contacto con la señora Antonia Goenaga, verificando el estado y mantenimiento del predio. En el año 2016, al momento de iniciar el proceso de sucesión, la señora Goenaga de González, se percató que Jesús López; mediante poder general otorgado por los propietarios (ya fallecidos) en el año 2006, suscribió contrato de compraventa con su esposa; Alicia Raquel Díaz Constante. Luego, Díaz Constante; a sabiendas de la situación real, transfirió el inmueble a los aquí demandantes en el año 2015; como consta en el certificado de tradición, y no en el 2013 como indican en la demanda. Que en virtud de lo anterior, se instauró denuncia penal ante la Fiscalía contra Jesús López y Alicia Díaz.

El 15 de julio de 2019, se admitió la demanda de intervención excluyente, instaurada por Antonia Goenaga, contra las demandantes. Al descorrer traslado, la parte demandante se opuso a las pretensiones de la demanda ad excludendum, y propuso la excepción de mérito de Ausencia de prueba de la posesión alegada por la tercero interviniente.

El 6 de agosto de 2019, contestó la demanda la Curadora Ad Litem de las personas indeterminadas.

El 13 de diciembre de 2019, se celebró la audiencia del artículo 372 del C.G.P., se agotó la etapa de conciliación (no procedente), se recibió el interrogatorio de Eleucadio Alfaro

Sala Segunda de Decisión Civil Familia

Sitio Web: [Despacho 003 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla](#)

Correo: Scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

(apoderado general de las demandantes), se fijó el litigio, se agotó la etapa de control de legalidad – saneamiento, se procedió con el decreto de pruebas, se practicó inspección judicial al inmueble, se recibió el testimonio de Viviana González.

El 19 de diciembre de 2019, rindió informe pericial el perito Jesús Castañeda.

El 29 de enero de 2020, en desarrollo de la continuación de la audiencia del artículo 372 del C.G.P., rindió informe el perito, se recibieron los testimonios de la parte demandante; Jorge Zapata y Raquel Constante, y se recibieron los testimonios de la parte demandante ad excludendum; Marlene González, Leandra González y Jairo González.

El 6 de febrero de 2020, se llevó a cabo la audiencia del 373 del C.G.P., se escucharon los alegatos de conclusión de las partes, y se dictó sentencia, la cual resolvió declarar que pertenece a Margarita María Alfaro Reyes y Mercedes Olivia Alfaro Reyes el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-175940 y ubicado en la calle 51 # 43-77 de Barranquilla, por haber operado la prescripción ordinaria adquisitiva de dominio. Contra esta decisión, interpuso recurso de apelación la demandante excluyente, sustentándolo en memorial del 11 de febrero de 2020, este recurso fue concedido en el efecto suspensivo, a través de auto de fecha 17 de febrero de 2020.

3. CONSIDERACIONES DEL A-QUO

El juez consideró que la posesión de las demandantes fue reconocida por sus testigos, y los testigos de la demandante ad excludendum, el inmueble se encuentra identificado y ubicado, y se cumple con los requisitos para adquirir el inmueble por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, entendiendo que las demandantes ejercen posesión del mismo, desde el 14 de febrero 2013 (compraventa). E incluso con la suma de la posesión de la anterior propietaria.

Por su parte, la tercera no probó la posesión alegada, al menos en los últimos 5 años o desde el fallecimiento de su hijo adoptivo o de crianza; el señor López González. Además, señaló que en el evento en que se admitiera que Antonia Goenaga tuvo la posesión en algún momento en vida del señor López González, luego de la muerte de ese señor, nunca ejerció la acción posesoria para recuperar la supuesta posesión perdida.

4. ARGUMENTOS DE LA RECURRENTE

La tercera ad excludendum señaló que hubo: (i) defecto factico o sustancial por desconocimiento de las pruebas y por consiguiente, indebida valoración de las mismas, (ii) Desconocimiento de la prueba testimonial y por ende, la tesis de la tercera ad excludendum, (iii) Valoración indebida de los medios de prueba, (iv) indebida aplicación de las leyes vigentes relacionadas con el problema jurídico formulado, y (v) desconocimiento de la doctrina probable de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia sobre posesión regular y suma de posesiones.

Sala Segunda de Decisión Civil Familia

Sitio Web: [Despacho 003 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla](#)

Correo: Scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

5. ACTUACIÓN PROCESAL DE SEGUNDA INSTANCIA

El presente recurso de apelación fue admitido, en auto de septiembre 7 de 2020. Luego, el 18 de septiembre de 2020, sustentó el recurso de apelación la demandante ad excludendum. El 21 de septiembre de 2020, se fijó en lista el traslado de la sustentación del recurso. Acto seguido, el 28 de septiembre de 2020, describió traslado la parte demandante. Surtidas las etapas procesales correspondientes, procede la Sala Segunda de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial, a resolver.

CONSIDERACIONES

1º) Si bien es cierto que al momento de comparecer al proceso la señora Antonia Sofía Goenaga de González, se invoca la figura procesal de “Intervención Excluyente” de conformidad al artículo 63 del Código General del Proceso ^{véase nota 1}, al leerse el memorial de su comparecencia es fácil advertir que el mismo no reúne los presupuestos de esa normatividad, pues la interviniente no propuso pretensiones propias a su favor, sino que se limitó a solicitar que no se concedieran las pretensiones de la demanda inicial, aunque el Juzgado del conocimiento la inadmitió en el auto de 28 de junio de 2019 y “fue subsanada” el 9 de julio de 2019, fue por otros aspectos formales, pues quedó con ese vacío, cuando fue admitida en el auto de 15 de julio de 2019. ^{véase nota 2}

Por ello, no es posible dar cumplimiento a lo establecido en el último inciso de ese artículo “*En la sentencia se resolverá en primer término sobre la pretensión del interviniente*”, teniendo a la señora Antonia Sofía Goenaga de González, simplemente como un tercero que tiene interés en la propiedad del bien, debiéndose limitarse este estudio a las razones por las cuales no es procedente conceder las pretensiones de la demanda inicial formulada por las señoras Margarita María y Mercedes Olivia Alfaro Reyes.

Debiéndose tener en cuenta que la inconformidad de este tercero interviniente es frente a la decisión de la sentencia del 6 de febrero de 2020, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, por cuanto {esta declaró que el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 040-175940 y ubicado en la calle 51 # 43-77 de Barranquilla pertenece a las señoras Margarita María Alfaro Reyes y Mercedes Olivia Alfaro Reyes, por haber operado a favor de estas personas una “prescripción ordinaria adquisitiva de dominio”.

Al respecto, la jurisprudencia ha reiterado que para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción ordinaria ^[Véase nota3], se deben comprobar los siguientes requisitos: 1) Que la cosa

¹ Intervención excluyente. Quien en proceso declarativo pretenda, en todo o en parte, la cosa o el derecho controvertido, podrá intervenir formulando demanda frente a demandante y demandado, hasta la audiencia inicial, para que en el mismo proceso se le reconozca.

La intervención se tramitará conjuntamente con el proceso principal y con ella se formará cuaderno separado. En la sentencia se resolverá en primer término sobre la pretensión del interviniente.

² Archivos digitales “17 Demanda Tercero ad-Excludendum” folio 3, “19 Auto Inadmitir Demanda y Subsanación” y “20 Auto Admitir Demanda Tercero Ad-Excludendum”

³ Artículo 2528 Código Civil; “*Para ganar la prescripción ordinaria se necesita posesión regular no interrumpida, durante el tiempo que las leyes requirieren*”.

Sala Segunda de Decisión Civil Familia

Sitio Web: [Despacho 003 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla](#)

Correo: Scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

o derecho sobre el que se ejerce la acción, sea identificable y susceptible de ser adquirida por usucapión. 2) Justo título. 3) Buena fe. 4) Posesión. 5) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley (5 años). 6) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.

Aunado a lo anterior, existe otro aspecto tan obvio y evidente que casi nunca es necesario sacarlo a relucir, como lo es que el propietario inscrito del bien a usucapir, durante ese lapso de posesión alegada para tener derecho a la prescripción adquisitiva, debe ser una persona diferente al demandante alegado poseedor, puesto que nadie puede ser ejercer una posesión en contra de sí mismo, ni tampoco generar pretensiones en contra de sus propios derechos.

Si bien es cierto, que eventualmente, se permite que quien es un **“aparente”** propietario, pues estando inscrito como tal, realmente no es el titular del derecho de dominio, pues la cadena de títulos correspondientes adolece de un vicio o constituye una “Falsa Tradición” pueda “sanear” esa titularidad instaurando el proceso de pertenencia, tal evento excepcional no ocurre en el presente litigio.

El objeto de la presente Litis recae sobre un bien inmueble que es comercializable (no es inalienable), el cual puede identificarse con la matrícula inmobiliaria No. 040-175940, por lo tanto, es apto para ser obtenido por prescripción adquisitiva (ordinaria o extraordinaria) de dominio.

Del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria No. 040-175940, que se aportó como anexo de la demanda ^{véase nota 4}, no se advierte ninguna deficiencia en la cadena de títulos que va desde el primer propietario inscrito desde el año 1918 hasta el presente en que aparecen como propietarias las aquí demandantes desde el año 2015:

- Nro. 17 del 3 de junio de 2015, que da cuenta de la compraventa contenida en la escritura pública No. 1070 del 27 de mayo de 2015 de la Notaría Novena de Barranquilla, donde la señora Raquel Alicia Díaz de Constante transfirió el dominio del inmueble a las señoras Mercedes Olivia Alfaro Reyes y Margarita María Alfaro Reyes.

Ninguna de esas inscripciones lleva la constancia de “Falsa Tradición”, sino la “X” de “Titular de Derecho Real de dominio”, por lo que estas personas, las señoras Mercedes Olivia Alfaro Reyes y Margarita María Alfaro Reyes son real y efectivamente la últimas y actuales propietarias inscritas del inmueble antes referenciado, desde el 27 de mayo de 2015. sin que se aprecie que dicha titularidad se encuentre afectada o limitada por alguna circunstancia o condición que afecte o ponga en duda ese derecho de dominio.

En este punto, debe considerarse que el *“animus de señor dueño”* de un mero poseedor que aspira a adquirir el derecho de dominio del bien a través de esa posesión que en principio ha

Artículo 764 Ídem; *“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”*.

⁴ Archivo digital “02 Anexos Demanda”

de oponerse a quien tiene un mejor derecho del bien, que es lo que legitima la instauración de un proceso de pertenencia, es completamente diferente al “*animus*” de quien es verdadero propietario y por ende solo se limita a ejercer el atributo que le corresponde tal derecho de dominio.

Entonces el tipo de posesión pertinente para usucapir es la de la persona que ejerce la tenencia material con ánimo de señor y dueño de un bien ajeno en contra de la voluntad y el querer de quien es su real propietario.

Corolario con lo expuesto, las señoras Mercedes Olivia Alfaro Reyes y Margarita María Alfaro Reyes no pueden alegar ser poseedoras ^(Véase nota 5) de su propio bien, y pretender ejercer dicha presunta posesión en contra de sí mismas, para usucapir un bien inmueble que ya les pertenece.

Aun en el evento que aun estuviere vigente la medida cautelar ordenada por la Fiscalía, el proceso de pertenencia no sería el adecuado para evadir las consecuencias de esa investigación penal, si lo que allí se esta resolviendo es sobre la calidad de “Justo Título” de esa adquisición de dominio, si se alega que fue producto de un ilícito penal.

Por ello, este tipo de proceso no permitiría desconocer esa cautela temporal y los alegados propietarios deberían acudir a esa área de la Administración de Justicia para que la decisión final de esa investigación les sea favorable y si ya lo fue, nada tienen que venir a solicitar a un Juzgado Civil.

En consecuencia, no están llamadas a prosperar las pretensiones de las demandantes, por tal motivo, habrá lugar a revocar la decisión de primera instancia, y en su lugar, se despacharan desfavorablemente las pretensiones de la demanda.

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

RESUELVE

1º) Revocar la sentencia de fecha febrero 6 de 2020, proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Barranquilla, y en su lugar;

1. No acceder a las pretensiones de las demandantes Mercedes Olivia Alfaro Reyes y Margarita María Alfaro Reyes.

⁵ Artículo 762. Código Civil; “*La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*”

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.

Sala Segunda de Decisión Civil Familia

Sitio Web: [Despacho 003 de la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla](#)

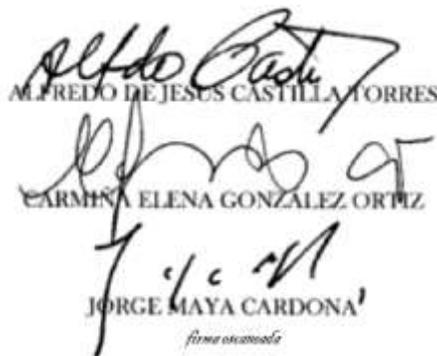
Correo: Scf03bqlla@cendoj.ramajudicial.gov.co

2. Ordénese la cancelación y levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda. Oficiese en tal sentido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad.

2º) Condénese al pago de costas en ambas instancias a la parte demandante; Mercedes Olivia Alfaro Reyes y Margarita María Alfaro Reyes. Estímese las agencias en derecho de segunda instancia, en la suma de \$1.000.000.00. a favor de la tercera interviniente. Las de primera las estimará el Juzgado de primera instancia.

Ejecutoriado este proveído, no existiendo expediente físico que devolver al A Quo por Secretaría de Esta Sala remítasele un ejemplar de la presente providencia al correo electrónico del juzgado de origen y póngase a su disposición lo actuado por esta Corporación, en forma digital, en el enlace que aparece al inicio de esta providencia o del que permita la funcionalidad que el Consejo Superior le asigne al Onedrive.

Notifíquese y cúmplase



ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES
CARMEN ELENA GONZALEZ ORTIZ
JORGE MAYA CARDONA
firma escaneada

Espacio web de la Secretaría: [en la Sala Civil Familia](#) Haga Clic aquí, para conocer los pasos para [Consultar las actuaciones del proceso en el Tvba Justicia XXI](#)

Firmado Por:

ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES
MAGISTRADO
MAGISTRADO - TRIBUNAL 003 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA
CIUDAD 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:

dcaa34012b42b6a66f870149b3c2618b1712e1399ddb57476623ae3125fcde67

Documento generado en 25/01/2021 08:51:50 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>