JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO
Magistrado

Proceso:	Verbal (Prescripción Ordinaria)
Demandante:	CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS
Demandado:	Personas indeterminadas
Radicado:	050013103013 2019 00358 01
Decisión:	Confirma sentencia
Sentencia Nro.	021

TRIBUNAL SUPERIOR
SALA TERCERA DE DECISIÓN CIVIL
Medellín, veintinueve de agosto de dos mil veintidós

Se procede a decidir por la Sala Civil del Tribunal Superior, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, frente a la sentencia del 24 de marzo de 2022, proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso VERBAL por PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO instaurada por CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS (hoy en LIQUIDACIÓN) en contra de PERSONAS INDETERMINADAS.

I. ANTECEDENTES

1º. Pretende la parte demandante que mediante sentencia *se ***DECLARE** que CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS, es titular plena del derecho de dominio del inmueble que es objeto de proceso y que cualquier eventual vicio sobre su titularidad ha quedado saneado por contar con justo título, mediante la prescripción ordinaria de 5 años, operando el fenómeno de la suma de posesiones y la prescripción extintiva de derechos. Se ***DECLARE** que se mantiene o pervive a pesar de la declaración de saneamiento mediante pertenencia, el gravamen hipotecario existente a favor de los acreedores hipotecarios citados al proceso. Como consecuencia, se ***ORDENE** al registrador*

inscribir la demanda donde conste que el demandante es titular del 100% del derecho de dominio y ***que se sanea cualquier vicio que existiera en la tradición****. Y la **condena** en costas.*

2. Como sustrato de sus pedimentos, adujo los hechos que así se compendian:

a). *Mediante escritura pública 2157 de 16 de junio de 2016 de la notaría Séptima de Medellín, la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS compró a la señora PIEDAD MONTES PÉREZ la posesión y el derecho de dominio que ésta tenía respecto del inmueble objeto de la demanda, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 001-440336, un lote de terreno con mejoras, construcciones y anexidades situado en el barrio Colón de Medellín, distinguida con el nro. 41-24 de la carrera 48 y desde la misma fecha, el demandante lo ha poseído con ánimo de señor y dueño. El inmueble tenía como destinación la construcción de un proyecto inmobiliario y urbanístico denominado NEW YORK, LA GRAN MANZANA DE LA ORIENTAL y una vez perfeccionada la escritura de compraventa, el proyecto salió a preventas, con realización de mejoras y adecuaciones que constarían de 2 torres de 31 pisos, 4 sótanos de parqueaderos y cuartos útiles, con locales comerciales, zona de comidas, oficinas, salas de conferencias, apartamentos, piscinas, juegos infantiles y gimnasio, con un valor de ventas del orden de $110.000.000.000.*

b). *Previo a la venta se realizó estudio de títulos verificando que no existieran vicios en la tradición y respecto a la hipoteca, concertó con los acreedores asumiendo las garantías y desde la adquisición del bien ejercen actos de señor y dueño como pago del predial, solicitudes en curaduría, construcción de mejoras y han dado en arrendamiento temporal un espacio en la sala de ventas, realizan mantenimiento y pago de servicios públicos.*

c). *Al momento de la compraventa, la vendedora PIEDAD MONTES PÉREZ era propietaria desde el 17 de abril de 2012 donde venía ejerciendo actos de señora y dueña y antes que ella fuera propietaria, el inmueble estaba lleno de un sin número de locales en arrendamiento y la vendedora convino con ellos para que salieran; no obstante lo anterior, en la fase de preventas con el proyecto en ejecución, el* ***23 de enero de 2017,*** *se registra una anotación donde la FISCALÍA decreta la SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO DEL INMUEBLE aduciendo que existe una* ***denuncia penal*** *porque al momento de adquirir la señora PIEDAD MONTES PÉREZ (quien le vende al demandante) existió una suplantación en la firma de las escrituras públicas de compraventa y no se*

entiende el porqué de la demora en el registro, si la denuncia supuestamente es del año 2012, desconociendo los artículos 31 y 32 de la ley 1579 de 2012 y a la fecha, ni siquiera se ha iniciado el proceso penal y mucho menos puede conocerse la suerte del título en el que supuestamente hubo suplantación ***y por tanto, cualquier eventual vicio en la tradición es el que se procura sanear mediante la presente acción,*** *considerando que la posesión ha sido plena y el demandante tiene un justo título y la ejecución del proyecto está validada constitucionalmente como un ejercicio legítimo de la función social de la propiedad privada.*

d) *Independientemente de la negligencia de la Fiscalía* ***en inscribir la prohibición de enajenación****, es evidente que los denunciantes penales, los anteriores propietarios a los que supuestamente les suplantaron la firma, han sido negligentes para recuperar los supuestos derechos sobre el inmueble, no iniciaron procesos para recuperar la posesión ni para buscar la nulidad del título.*

e) *Se cumplen los presupuestos para la operancia de la prescripción extintiva de los supuestos y eventuales derechos de los denunciantes penales, operando a su vez la prescripción adquisitiva en favor del demandante. Tiene plena operancia la suma de posesiones, en la medida en que el demandante tiene justo título y quien le vendió acreditó posesión desde el 17 de abril de 2012, fecha en que adquirió el bien mediante escritura pública 625 de 2012 de la notaría 12 de Medellín.*

f) *Según el certificado de libertad, la transferencia del dominio que JAIME ANDRÉS Y JUDITH MELISA ECHEVERRI LÓPEZ (supuestos suplantados) le hicieron a PIEDAD MONTES PÉREZ fue mediante escritura 625; el inmueble está hipotecado, tiene un embargo y su cancelación y todo es indicativo de apariencia de buen derecho y de actos de señor y dueño en la señora PIEDAD MONTES.*

DEL TRÁMITE ADELANTADO

3. Una vez subsanados unos requisitos echados de menos, se admitió la demanda como VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO mediante auto del 17 de abril de 2018, ordenando el emplazamiento de las personas que se crean con derechos sobre el bien y la citación de los señores JAIME ANDRÉS ECHEVERRI LOPÉZ Y JUDITH MELISA ECHEVERRI LÓPEZ como propietarios iniciales y la señora PIEDAD MONTES PÉREZ como propietaria vendedora. Se dio trámite a un

recurso de reposición del demandante frente al auto admisorio que ordenó la citación de las personas citadas, disponiendo no reponer la decisión. El 29 de junio de 2018 se tuvo por notificado por conducta concluyente a **IVÁN DARÍO PALACIO CAMPUZANO, RICARDO ANDRÉS GONZÁLEZ PALACIO Y SARA ROSA CAMPUZANO como acreedores hipotecarios** *y a través de apoderado judicial dieron respuesta a la demanda, manifestando que la señora PIEDAD MONTES PÉREZ quien vendió el inmueble a la Constructora aquí demandante, se constituye su deudora en la suma de $2.832.890.000 representados en 18 letras de cambio y 5 pagarés y constituyó hipoteca en favor de aquellos sobre el inmueble objeto de la Litis. Frente a las pretensiones solicita que se declare que la CONSTRUCTORA DEL NORTE BELLO SAS, es titular del derecho de dominio y que cualquier vicio sobre su titularidad ha quedado saneado por el justo título, operando la suma de posesiones y el fenómeno de la prescripción extintiva en contra de terceros indeterminados y que, además, se mantiene el gravamen hipotecario en su favor.* La curadora ad litem de personas indeterminadas y de los señores **PIEDAD MONTES PÉREZ, JAIME ANDRÈS Y JUDITH MELISA ECHEVERRI LÒPEZ** *se opone a Las pretensiones indicando que no se está ante una suma de posesiones, toda vez que se adolece de un justo título en términos del artículo 766 CC; se atiene a lo que se resuelva.* El 3 de marzo de 2020 el A quo dictó sentencia anticipada y declaró la falta de legitimación en la causa por activa, decisión que apelada fue revocada por esta Sala, ordenando devolver el expediente para dar continuidad al trámite.

II. LA SENTENCIA APELADA

4. Mediante providencia del 24 de marzo de 2022, el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, indicó que *la pretensión del demandante está fundamentada en que quiere "limpiar su título" pero ello no se puede surtir con la ley 1561/12, en tanto no da el avalúo, debiéndose probar que se poseyó con ánimo de señor y dueño, teniendo de presente que la pretensión invocada fue la ORDINARIA. Actualmente se encuentra vigente la medida provisional de SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO DEL BIEN conforme al folio de matrícula 001-440336. Aunque la compraventa del inmueble se perfeccionó*

mediante escritura fecha 2157 16 de julio de 2016 con la cual el demandante aduce haber ejercido actos de señor y dueño, actualmente el inmueble se encuentra excluido del comercio, siendo en línea de principio un bien imprescriptible a la luz del artículo 2518, debiendo esperar la demandante que el proceso penal se defina a través de sentencia con el levantamiento de la medida. Si lo pretendido es el saneamiento de los posibles vicios antecedentes a su título, podría concluirse que cuando menos es dudosa la vinculación de la medida cautelar de suspensión del poder dispositivo del bien, cuando justamente la misma tuvo lugar en virtud de los cuestionamientos que por presuntamente espurios se vienen presentando al título de adquisición antecedente, esto es el acto jurídico de venta consignado en escritura ***pública 625 de 17 de abril de 2012*** *de la notaría 12 de Medellín donde supuestamente Jaime Andrés Echeverri López y Judit Melissa Echeverri López vendieron el predio a Piedad Montes. Si en gracia de discusión se aceptara que dadas las particularidades de la demanda, el fin último de la pretensión y la medida cautelar vigente a la fecha no es vinculante, sería del caso continuar con el análisis de los demás presupuestos sustanciales del éxito de la pretensión: Que se demuestre* ***que se ha poseído de manera pacífica, pública e ininterrumpida y por el tiempo establecido.*** *La constructora es propietaria inscrita por compra realizada a Piedad Montes; el inmueble está identificado y según el dictamen existe identidad física y jurídica; se pretendía hacer un proyecto inmobiliario y se asumió la hipoteca que recaía en él, por lo menos desde la fecha en que se adquirió el dominio y hasta la presentación de la demanda ejerció actos de dominio. La prescripción invocada fue la ordinaria y requiere justo título y buena fe. Es justo título todo aquel que sea apto; no es justo título el falsificado. En lo que al saneamiento de la propiedad respecta habrá de mirarse cuál es el vicio que se pretende sanear y conforme lo dicho en la demanda y los alegatos de conclusión,* ***el título que se pretende sanear es el de adquisición del bien por parte de la señora PIEDAD MONTES*** *porque no existe duda sobre el título de adquisición del bien por parte de CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO a PIEDAD MONTES. Indefectiblemente el término de posesión de cara al saneamiento será de 10 años que es el propio de la prescripción extraordinaria de dominio. Desde la fecha de adquisición del inmueble por parte de PIEDAD MONTES 17 de abril de 2012 a la fecha de presentación de la demanda 16 de febrero de 2018 transcurrieron 5 años y 10 meses; pacífico también resulta en la cadena de títulos de dominio, que frente a uno de ellos, la justicia penal en decisiones ejecutoriadas, lo declaró falso o declaró la comisión de un delito conforme a la respuesta del Juzgado 5 Penal del Circuito,* ***es palmaria la ilegalidad por suplantación de firmas*** *en que se incurrió en la escritura 625 de 17 de abril de 2012 de la notaría 12 Medellín por medio de la cual PIEDAD MONTES PÉREZ adquirió la titularidad del*

dominio y se certificó el 17 de noviembre 2021 y por ello no puede hablarse de justo título en relación con ese antecedente que se pretende sanear y que por espurio se pretende "limpiar" como lo dijo el apoderado. Es claro que la escritura por medio de la cual la demandante adquirió la titularidad del dominio no ha sido afectada por ninguna decisión judicial, así la tradición haya sufrido tropiezos, pero el problema no radica en que el título falsificado hubiere reunido en principio los requisitos formales que le otorgaban aparente autenticidad, idoneidad y eficacia que permitió al supuesto adquirente obrar con la conciencia de haber adquirido el dominio del bien por medios legítimos exceptos de fraude y de todo vicio que es lo que constituye la buena fe en términos del 768 CC. La cuestión estriba en que por razón de la demostración de la falsedad o de la pretendida falsedad que es innegable, ***el título de la antecesora no se constituye en un justo título*** *a la luz de la jurisprudencia, incluso por eso es que pretende ser saneada, porque se está tildando de espurio, está siendo cuestionado ante otras instancias judiciales y ya media una decisión del Juzgado Penal en los términos ya referidos. En relación con el título, si la aducida era la posesión regular le competía al demandante demostrar la existencia del justo título respecto de quien pretendía agregar a su posesión, pues desde la declaratoria de falsedad del título obtenido por parte de la señora PIEDAD MONTES o del cuestionamiento de falsedad, de forma patente se irradia esa falsedad del título antecedente proyectando los efectos nocivos frente a quien así lo adquiere en los términos del artículo 778 C. Civil. No habiéndose acreditados el justo título por parte de la propietaria antecesora PIEDAD MONTES PÉREZ no se cumplen los presupuestos de ley para adquirir por el modo de adquisición de dominio por el modo de la prescripción ordinaria que de modo sine qua non exige el justo título y buena fe. La prescripción invocada para el saneamiento del título fue la ordinaria que reclama posesión de 5 años, pero aun interpretando la demanda y analizando la posibilidad de éxito de la pretensión por haberse poseído por el termino de 10 años, el resultado es negativo pues ello no tuvo lugar. Para la época en que CONSTRUCTORA DEL NORTE instauró la demanda 16 de febrero de 2018 había transcurrido un año y 8 meses desde la aprehensión material del inmueble, en pero el demandante pretendió sumar su posesión respecto del tiempo ejercido por PIEDAD MONTES PÉREZ anterior propietaria, quien adquirió el bien de sus antecesores mediante escritura 625 que se registró el 26 de abril de 2012, así se pretende agregar a la posesión de la demandante 4 años de ejercicio de posesión por parte de PIEDAD MONTES y sin entrar siquiera a verificar si probada o no la posesión antecedente en esta señora y aceptando en gracia de discusión que así es, la suma de la posesión con la de la demandante no alcanza a superar el término legalmente establecido para sanear la propiedad en el caso que sin duda es de 10 años y no de 5 lo que resulta*

suficiente para concluir no cumplido el presupuesto axiológico estudiado, dando lugar a desestimar las pretensiones relevándose de estudiar los demás presupuestos ni de los medios de defensa de la curadora. Por lo tanto, desestima las pretensiones de la demanda, ordena la cancelación de la inscripción de la demanda y condena en costas a la demandante.

III. LA IMPUGNACIÓN

5. Inconforme con la decisión la sentencia fue recurrida por la parte demandante presentando dos reparos ante el A quo, fundamentados en que *la prohibición reportada en el folio de matrícula inmobiliaria no comporta una decisión de fondo y no toca la titularidad del inmueble adquirido por la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS y respecto a los presupuestos del justo título y buena fe, deberían tenerse una sentencia por medio de la cual el título hubiese sido cancelado a través de una decisión judicial y a la fecha conforme a la prueba arrimada especialmente los títulos no han sido afectados y no han sido cancelados y constituyen los requisitos de los 5 años para la prescripción ordinaria. En la* ***sustentación*** *realizada en el término concedido en esta instancia realizo un recuento de los argumentos expuestos en la sentencia, recalcando que en sentir del A quo, el título antecedente al de la adquisición de la Constructora, tiene las características de fraudulento y por tanto, no podría ser tenido en cuenta como justo título y considera que el cao de la constructora demandante reviste mayor grado de atención por la inmersión de la sociedad en un proceso de liquidación forzosa administrativa que tiene trámite especial y la premisa de PREVALENCIA DE PROTECCIÓN DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL PARTICULAR, debiéndose salvaguardar los derechos patrimoniales como prenda general de los acreedores que se encuentran a la espera del pago de sus acreencias. -La acreditación de la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S como propietaria del inmueble con folio de Matrícula Inmobiliaria 001-440336 y escritura pública 2.157 del 16 de junio de 2016 de la Notaria Séptima de Medellín, a través de la compra que le hiciera a la señora PIEDAD MONTES PÈREZ sobre la posesión y el derecho de dominio que se tenía respecto del inmueble objeto de discusión, no es óbice para despachar en contra de los intereses de la demandante, pues como ya lo advirtió el Tribunal Superior de Medellín, en decisión del 28 de julio de 2021, Magistrado Ponente JOSÉ GILDARDO RAMÍREZ GIRALDO, la acción de usucapión puede ser adelantada por el propietario inscrito, así mismo como lo reconocido por la Juez de instancia. Un tema probado y no susceptible de discusión, es el objeto para el cual se adquirió*

el inmueble, que fue para destinarlo a un proyecto inmobiliario denominado NEW YORK, LA GRAN MANZANA DE LA ORIENTAL, el cual salió a preventas y se realizó amplia difusión en medios de comunicación, se realizaron múltiples adecuaciones como por ejemplo la sala de ventas, entre otras e inclusive las preventas efectuadas. Los actos tendientes a la ejecución del proyecto se dieron sin ningún tipo de disputa y previo a la firma del negocio 11 de agosto de 2016, se realizó un estudio de títulos donde se pudo evidenciar que no existía ningún vicio en la tradición en el momento de la compraventa y la plena identidad del inmueble. Ahora bien, tal y como se manifestó en los motivos de reparo concreto, contrariando la postura del A quo, ***la prohibición o MEDIDA PREVENTIVA de suspensión del poder dispositivo que figura en la anotación 20 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 001-440336, no comporta una decisión de fondo****, frente a la "falsedad" del título de adquisición; por el contrario, su denominación de medida preventiva lo desnaturaliza por completo; por lo tanto, a la fecha la titularidad del inmueble no tiene discusión alguna y no es el tema objeto del proceso que nos convoca. -La medida preventiva de suspensión del poder dispositivo, no debe ir en perjuicio de los derechos de terceros de buena fe, como es el caso de la demandante en liquidación y que actuó con toda la diligencia y cuidado necesario, realizando los estudios respectivos que llevaron a tomar la decisión de adquisición del inmueble y el consecuente desarrollo del proyecto, antes de la toma de posesión, situación que debe rescatar el liquidador en procura de la salvaguarda de los derechos patrimoniales de la sociedad intervenida, para el pago de las acreencias como prenda general de los acreedores. Así mismo, la medida preventiva de suspensión del poder dispositivo no puede ser indeterminada, más aún en las circunstancias que se encuentra el bien de propiedad de la CONSTRUCTORA, pues lo que se está defendiendo no es el interés particular, sino el interés general, ya que está conformado un grupo de acreedores que conforman una comunidad, que como se ha dicho, se ve afectada por un proceso que tiene resultados negativos a sus intereses,* ***desconociendo elementos tan fundamentales como el debido proceso, al presumir como fraudulentos o falsos, títulos traslaticios de dominio que no han sido cancelados por providencia judicial****, nótese que del plenario no se desprende que los interesados en reclamar derechos frente al predio en discusión, hayan siquiera reclamado ante la Liquidación Forzosa Administrativa cualquier derecho como acreedor, dentro del trámite y en oportunidad, como quedó probado y dicho en las etapas procesales pertinentes, menos solicitaron la exclusión del inmueble con folio de Matrícula Inmobiliaria 001-440336, quedando inmerso el inmueble en el Trámite de Liquidación, sin oposición por parte de ninguna persona que pretendiera el reconocimiento de derechos, tal como se probó a través del interrogatorio al liquidador. -Igualmente se evidencia que ni en la*

investigación, ni en el proceso penal fue citado el liquidador en representación de la intervenida, por parte de la Fiscalía y la judicatura competente, para la intervención de la Constructora como parte investigada dentro de las actuaciones penales, a más de la calidad de víctima reconocida y demostrada con prueba documental al despacho. -Plantea el Despacho, la certificación que emitió el Juzgado Quinto Penal del Circuito de Medellín y se indica sin sustento, que tal certificación deja claro que dentro del proceso penal adelantado se logró determinar la falsedad de la escritura de adquisición, sin revisar si efectivamente tal acto jurídico fue demandado, porque está claro que el proceso penal judicializa al autor, no al acto mismo y concluye entonces que no hay un justo título en la escritura 625 de 2012, ***a pesar de que la cancelación no existe*** *y dicha medida por expreso mandato legal fue cancelada por la anotación antes enunciada. A pesar de las manifestaciones del Despacho, no se conoce Sentencia Judicial alguna que hubiese generado la cancelación del título de adquisición por los motivos aducidos. Ahora bien,* ***no puede definirse entonces que el avance de una investigación penal en la que no estuvo vinculada la constructora como denunciada o procesada, a través de sus representantes, pueda generar consecuencias tales como la determinación del título adquisitivo de dominio como fraudulento****, máximo cuando tal determinación no ha sido registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, para que con su registro, pueda ser oponible frente a terceros de buena fe, como en el caso de la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA. Adicionalmente, la POSESIÓN no es solamente un derecho real, sino que está elevado al rango de derecho fundamental de carácter económico y social, dado que tiene conexión con el derecho de propiedad, por lo cual su protección goza de especial protección constitucional. Los elementos traídos para dar al traste con la pretensión, son equivocados, ya que de conformidad con el Artículo 762 del Código Civil, la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINSITRATIVA, a más de tener la titularidad del inmueble, posee el mismo como señor y dueño y a la fecha ninguna persona, ni por sentencia judicial, ha reputado serlo, tal como se indicó en el minuto 43 del Interrogatorio surtido por el agente liquidador, con prueba de la no existencia de reclamación ante la liquidación y de la no exclusión del inmueble en la Resolución 001 del 20 de septiembre de 2021, por medio de la cual se determina, califica y gradúa las acreencias oportunamente presentadas, con cargo a la masa y a los bienes excluidos del proceso de liquidación de la sociedad demandante, momento legal y formal, para que cualquier persona con interés legítimo hubiese reclamado el predio como suyo y en efecto no se hizo, quedando incorporado por Acto Administrativo debidamente ejecutoriado y en firme, entendiendo que las*

decisiones provienen por un particular que cumple funciones públicas transitorias y una vez resueltos los recursos de Ley, podrán ser demandados ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, por quienes se hubieran hecho parte dentro del trámite. -Se resalta que a la fecha del interrogatorio, no se habían resuelto los recursos de Reposición oportunamente presentados frente a la Resolución 001 del 20 de septiembre de 2021 y con fecha 27 de enero de 2022 se profirió la Resolución Nro. 2, prueba sobreviniente, donde por parte alguna los interesados en reclamar derechos frente a la Liquidación de la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S., con relación al Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-440336, adquiriendo firmeza la Resolución 001 del 20 de septiembre de 2021 y por ende quedó incólume la incorporación al patrimonio de dicho bien, al no haber sido solicitado su exclusión por ningún interesado, lo que refuerza el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 762 del Código Civil Colombiano. ***El Decreto 2555 de 2010****, es un norma de orden público y de obligatorio cumplimiento y es el estadio donde el resarcimiento de los derechos se efectúa, a través de las reclamaciones, no sólo de quienes pretendan el restablecimiento de derechos sobre un bien, sino de todas las acreencias de la masa, por ello la norma es especialísima y no distingue en la entidad que expidió las medidas cautelares, ni tampoco el proceso, la motivación o el desenlace, la norma es imperativa, de obligatorio cumplimiento y en protección del interés general, por ello, una vez decretada la Liquidación Forzosa Administrativa, por Resolución 202150053932 del 15 de junio de 2021, el patrimonio queda sometido al imperio de la norma y de las disposiciones del Artículo 2 de la misma resolución Parágrafo, donde se exhorta al señor HECTOR ALIRIO PELÉZ GÓMEZ, para que si aún no lo ha hecho, realice cada una de las medidas preventivas obligatorias establecidas en el numeral* ***1 del Artículo 9.1.1.1.1*** *del Decreto 2555 de 2010 y en el Artículo 2 de la Resolución Nro. 202050074994 del 2 de diciembre de 2020, específicamente en el 2.5.4 que indica "Cancelar los gravámenes que recaiga sobre los bienes de la sociedad intervenida****, a solicitud elevada SÓLO por el Agente Especial mediante Oficio.", como en efecto se realizó, perdiendo competencia sobre los bienes la Fiscalía General de la Nación*** *y sólo siendo procedente el registro de cualquier anotación por parte del agente liquidador, situación consolidada por las Circulares 222 del 23 de abril de 2021 y por la Circular 648 del 23 septiembre de 2021, expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y con las cuales se basó la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos para la cancelación de las medidas y gravámenes antes dichos en el Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro. 001-440336.* ***Igualmente se cumple con lo estatuido en el Artículo 2518 del*** *Código Civil, respecto de la Prescripción Ordinaria, de 5 años, con justo título y regularidad de la posesión de un bien prescriptible, con la posesión material inequívoca, pacífica, pública,*

ininterrumpida, por el tiempo que indica la ley, pues como se probó y se argumentó a lo largo del proceso, la medida de suspensión del poder dispositivo, no comporta un embargo, un secuestro, un despojo del bien, pues de las mismas pruebas se tiene que nunca fue menoscabada la posesión, el uso y el usufructo del bien, tampoco se canceló la escritura que aún hoy sigue surtiendo efectos jurídicos, esto es la adquisición por parte de la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. hoy EN LIQUIDACIÓN FORZOSA ADMINISTRATIVA por medio de la escritura 2157 del 16 de junio de 2016 por compra a Piedad Montes. Termina el escrito indicando que se cumplen todos los presupuestos legales para la operancia de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, con justo título y buena fe, alcanzando la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentaba y terminando con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien y solicita revocar la sentencia de primera instancia.

IV. CONSIDERACIONES

6. Al no advertirse ningún vicio que pueda invalidar lo actuado y al estar cabalmente satisfechos los presupuestos procesales, se procede a definir el mérito del asunto. Conforme a la competencia restringida del superior en sede de apelación, prevista en el artículo 328 CGP, habida cuenta que el recurso de apelación fue formulado solo por la demandante, la competencia se limita a los motivos de inconformidad expuestos y sustentados en esta instancia.

7. PROBLEMA JURÍDICO. Se centra en determinar si es procedente revocar la decisión del A quo, teniendo en cuenta que en sentir del impugnante, la anotación del folio de matrícula con la prohibición de enajenación no comporta una decisión de fondo, no existe una sentencia de una entidad judicial que hubiese ordenado la cancelación de la escritura y por ello, al poseer justo título y buena se cumplirían todos los presupuestos legales para la operancia de la prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, alcanzando así la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentaba y terminando con las expectativas y con los derechos que los terceros tuvieran sobre el mismo bien y si por

esos o motivos, es viable declarar a su favor la prescripción ordinaria adquisitiva deprecada.

8. De conformidad con los artículos 764, 765, 2512, 2518, 2519, 2527, 2528 y 2529 del Código Civil los elementos que tipifican la **prescripción ordinaria** del derecho de dominio, son*: a) posesión material del bien;* ***b) que la posesión sea regular; es decir, que provenga de justo título, que esté amparada por buena fe inicial y que si el título es traslaticio de dominio, haya habido tradición*** *y c) que la posesión haya perdurado por tres años, si de bienes muebles se trata y por diez, en el caso de los inmuebles (reducida a 5 años por la ley 791 de 2002).*

Según ha indicado la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA[1]: "… *la prescripción adquisitiva -llamada también 'usucapión'- está disciplinada por el artículo 2518 del Código Civil como un modo de obtener el dominio de las cosas corporales ajenas, muebles o inmuebles… y que, acorde con el artículo 2527 ejusdem, esa modalidad de prescripción puede ser* ***ordinaria,*** *caso en el que de manera invariable requerirá de la posesión regular extendida por el período de tiempo que el ordenamiento prevé (art. 2529 ib.)… Por* ***posesión regular se entiende*** *aquella* ***"que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión"*** *(art. 764 C.C.), de donde se deduce que para su estructuración, la prescripción adquisitiva ordinaria exige -de manera concurrente- la presencia de tres requisitos: a) en primer lugar, que se trate de una* ***posesión material****, esto es, de la tenencia con ánimo de señor y dueño sobre la cosa que se pretende usucapir (art. 762 C.C.); b)* ***que exista justo título, constitutivo o traslaticio de dominio*** *(art. 765, incs.1º y 2º ib.), y c)* ***que haya buena fe en el poseedor en el momento de la adquisición constitutiva o traslaticia*** *(art. 768, inc. 2º del C. C.), o como en otras palabras lo puntualizara la Sala, la posesión regular "se configura, de una parte, con la existencia de la posesión; y de la otra, con que su adquisición sea regular, esto es,* ***surgida con buena fe inicial y con justo título****" (sent. de marzo 07 de 1989). En estos términos, se impone precisar el concepto y alcance de la figura del justo título,* ***consagrado***

[1] SCC., Expediente 6763, 8 de mayo de 2002 donde fue ponente el magistrado CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO

como requisito sine que non de la declaración de pertenencia cuando el demandante invoca prescripción adquisitiva ordinaria de dominio*… jurisprudencialmente se ha establecido que serán justos títulos aquellos que estén previstos en la ley como tales, y que "en amplia acepción, por justo título se entiende la causa que conforme a derecho permite integrar la adquisición del dominio, de manera originaria o derivativa" (XCVIII, pág. 52), lo que en otras palabras* ***refiere directa e inexorablemente al "acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulos …*** *'...porque siendo por su naturaleza translaticios de propiedad, dan un justo motivo a los que adquieren la posesión de una cosa a estos títulos, de creerse propietarios, no habiendo podido conjeturar que la persona de quien ellos han adquirido la cosa y que veían en posesión de esta cosa, no fuese propietario…* ***Así las cosas, cumple acotar que, acorde con el texto del artículo 765 del Código Civil, el justo título de adquisición del derecho de dominio, puede ser constitutivo… o traslaticio, como en el de la venta,*** *la permuta y la donación entre vivos. (resaltos fuera del texto)*

9. Las pretensiones de la demanda fueron negadas, aduciendo el A quo que como se encuentra vigente una medida provisional de suspensión del poder dispositivo del bien, ello lo excluye del comercio ante los cuestionamientos que por presuntamente espurios se vienen presentando al título de adquisición antecedente al de la demandante y encontró que la Fiscalía declaró una falsedad por suplantación en la escritura antecedente por la cual la señora PIEDAD MONTES adquirió la titularidad del dominio que posteriormente vendió a los aquí demandantes y por ello no puede hablarse de justo título. En la impugnación, la parte demandante aduce que dicha anotación no comporta una decisión de fondo, ni puede ir en contra de terceros de buena fe y no ha sido cancelados los títulos traslaticios de dominio por providencia judicial.

10. Refiriéndose al tema de la **SUSPENSIÓN DEL PODER DISPOSITIVO DE UN BIEN INMUEBLE** cuando ha sido obtenido fraudulentamente, ha habido un pronunciamiento reciente de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA[2] que ha indicado: *"Ahora, el artículo 101 del Código de Procedimiento Penal de 2004 preceptúa que: En cualquier momento, a petición de la Fiscalía, el juez de control de garantías dispondrá la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.* ***En la sentencia se ordenará la cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida*** *(…) La disposición trascrita ha sido estudiada por la Corte Constitucional, así: -. En* ***Sentencia C-060*** *de 2008, especificó que la cancelación de los títulos y registros respectivos no solo es* ***procedente en la sentencia condenatoria, sino también en la absolutoria y, en general, en cualquier otra providencia que ponga fin al proceso penal****. -. En fallo* ***C-893 de 2013,*** *declaró su exequibilidad condicionada "en el entendido que la víctima también puede solicitar la suspensión del poder adquisitivo de los bienes sujetos a registro, cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente". -.Y finalmente, en providencia* ***C-395 de 2019,*** *declaró que la solicitud de cancelación de registros por parte de la víctima y la fiscalía no solo puede elevarse antes de presentarse la acusación, sino en cualquier etapa del proceso. En todo caso, tanto la jurisprudencia constitucional como la de esta Sala de Casación ha sido pacífica y reiterada al indicar que el juez de control de garantías solamente está facultado para ordenar la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente;* ***en cambio, es al juez de conocimiento a quien compete la cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida****.*

La Sala de Casación - CSJ SP, 28 nov. 2012, Rad. 40246 - explicó que: «… Desde tal perspectiva ha de inferirse que las medidas de restablecimiento del derecho pueden ser de naturaleza personal, si recaen sobre las personas, o real, en caso de hacerse efectivas respecto de los bienes afectados con la conducta punible, ***pero, a su vez, pueden ser provisionales o definitivas dependiendo de su contenido,*** *es decir, si tienen por objeto irradiar un manto de protección frente a*

[2] SCP. STP1418-2022 del 15 de febrero de 2022. M.P FERNANDO LEON BOLAÑOS PALACIOS.

un posible daño derivado de la comisión de una conducta punible, ***cuya índole es cautelar o meramente preventivo, o si apuntan a adoptar medidas definitivas tendientes a retornar las cosas a su estado original o predelictual, evento en el cual se exige un convencimiento más allá de toda duda razonable acerca de la materialidad de la infracción o del tipo objetivo****. (…) Ahora bien, cuando tales medidas son de carácter provisional, independientemente de si son personales o reales, vgr...* ***suspensión del poder dispositivo sobre bienes (arts. 83 y 85 del C.P.P.);*** *la competencia es del juez de control de garantías; empero, si lo que se pretende es el restablecimiento pleno del derecho, conforme lo establece la sentencia C-060 de 2008, ya no con carácter provisional o transitorio, análisis que comporta juicios concretos y valorativos en punto de la materialidad de la conducta punible o del denominado tipo objetivo, lo cual puede ocurrir en la sentencia o en una decisión que ponga fin al proceso, la competencia será del juez de conocimiento…» Dicho entendimiento fue reiterado en la providencia STP13247-2014, de 23 de septiembre de 2014, en la que la Sala de Decisión de Tutelas N.º 3 de esta Corporación razonó así: «… Bajo ese entendimiento,* ***al Juez de Control de garantías le corresponde en "cualquier momento y antes de presentarse la acusación", ordenar "la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente.*** *(…) Nótese que, con toda claridad, se asignó al juez de conocimiento, a través de sentencia, la competencia para tomar una decisión definitiva, es decir, de cancelar "los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida…"*

11. Descendiendo al caso concreto, se tiene que estamos en presencia de un proceso Verbal de **PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO,** donde la parte demandante ha pretendido mediante el presente proceso, sanear los vicios en la tradición, derivados de una denuncia penal por falsedad en las escrituras de la anterior vendedora y evitar oscuridad en su derecho de dominio y para ello ha relatado en su escrito de demanda, que la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS adquiere mediante escritura pública 2157 de 16 de junio de 2016 por compra a la señora PIEDAD MONTES PÉREZ la posesión y el

dominio que esta tenía sobre el inmueble objeto de la demanda y que desde la misma fecha ha poseído con ánimo de señor y dueño en tanto se tenía destinado para la construcción de un proyecto inmobiliario **NEW YORK LA GRAN MANZANA DE LA ORIENTAL** para lo cual adelantaron todas las gestiones de adecuación y preventas en tanto se trataba de un proyecto de gran magnitud con un valor de ventas del orden de $110.000.000.000 y para dicha compra realizaron estudio de títulos verificando que no existiera ningún vicio que lo afectara, convirtiéndose en adquirentes de buena fe y realizando los actos correspondientes de manera pública, pacifica e ininterrumpida.

12. Según la documentación allegada al plenario, mediante la escritura pública nro. 2157 de 16 de junio de 2016, de la notaría 7ª de Medellín, la señora PIEDAD MONTES PÉREZ transfiere el dominio y la posesión que tiene sobre el inmueble objeto de esta Litis a CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS y allí se informa como título de adquisición, que **la vendedora lo había adquirido por compra a los señores JAIME ANDRÉS ECHEVERRI LÓPEZ Y JUDITH MELISA ECHEVERRI LÓPEZ mediante escritura pública nro. 625** de 17 de abril de 2012 de la notaría 12 de Medellín.

En el folio de matrícula inmobiliaria 001-440336 que también fue allegado, se advierte:

Anotación 003*: compraventa de GANADEROS ASOCIADOS LTDA **A** JAIME ANDRES ECHEVERRI LÓPEZ Y JUDITH MELISA ECHEVERRI LÓPEZ.*

Anotación 011: *26-04-2012.* ***Escritura 625 del 17-04-2012*** *notaria 12 de Medellín. Compraventa de JAIME ANDRES ECHEVERRI LÓPEZ Y JUDITH MELISA ECHEVERRI LÓPEZ **A** PIEDAD MONTES PÉREZ.*

Anotación 018. *22-06-2016 compraventa de PIEDAD MONTES PEREZ **A** CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS.*

Anotación 020. *23-01-2017 OFICIO de 18.01-2017 JUZGADO SEXTO PENAL CON FUNCIONES DE CONTROL DE GARANTÍAS DE MEDELLÍN.* ***PROHIBICION JUDICIAL SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO****. (resalto intencional),*

Según ha indicado la parte demandante, cualquier eventual vicio en la tradición es el que se procura sanear, que para el caso se hace referencia a la escritura **625** citada, mediante la cual la señora PIEDAD MONTES, adquiere el inmueble que posteriormente vende a los aquí demandantes.

13. Según documentación que se allega, el JUZGADO SEXTO PENAL MUNICIPAL CON FUNCIÓN DE CONTROL DE GARANTÍAS (quien ordenó la anotación de la medida) indicó que remitió la carpeta al JUZGADO QUINTO PENAL DEL CIRCUITO CON FUNCIONES DE CONOCIMIENTO **con escrito de ACUSACIÓN de la FISCALÍA 251** SECCIONAL, indicando esta último que existe denuncia presentada el 16 de mayo de 2012 ante el MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES, CONSULADO GENERAL CENTRAL DE COLOMBIA en MIAMI por los ciudadanos JUDITH MELISSA Y JAIME ANDRÈS ECHEVERRY LÓPEZ.

En una certificación del 17 de noviembre de 2021 expedida por el **JUZGADO QUINTO PENAL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN** en respuesta a oficio del juzgado, donde se solicitó que se indicara el estado actual del proceso penal se indicó: *"En este Juzgado se siguió proceso con CUI 05 001 60 00000 2018 00701 en contra de* ***LUIS FERNANDO CHICA RUEDA****,… por la comisión de la conducta punible de FRAUDE PROCESAL, FALSEDAD MATERIAL EN DOCUMENTO PÚBLICO AGRAVADO POR EL USO, OBTENCIÓN DE DOCUMENTO PÚBLICO FALSO donde resultó víctima el señor JAIME ANDRÉS ECHEVERRI LÓPEZ y la señora JUDITH MELISSA ECHEVERRI LÓPEZ. Que este Despacho asumió conocimiento de la actuación el 12 de julio de 2018 y el 19 de noviembre de 2018,* ***LUIS FERNANDO CHICA RUEDA fue condenado*** *a la pena principal de CUARENTA Y CINCO (45) MESES DE PRISIÓN*

…Que NO se observa que la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S se encontrara vinculada al trámite del proceso".

Y en igual sentido, se ofició a la Fiscalía 251, **FISCAL MARÍA INÉS CHAUX** sobre el estado del proceso y se informa que en su despacho *obra indagación por los **delitos de falsedad material en documento público agravado por el uso, estafa agravada, obtención de documento público falso, fraude procesal** y otros donde **son víctimas** PATRICIA INÉS LÓPEZ DÍAZ, **JUDITH MELISSA ECHEVERRI LÓPEZ Y JAIME ANDRÈS ECHEVERRI LÓPEZ*** y que *"en ese despacho obra un proceso instaurado por personas que **se pretenden apoderar del inmueble** con matrícula inmobiliaria 001-440336…".* Y además informó: *"…procedo a dar a conocer los hechos por los cuales **ya fueron condenados** CATALINA CHICHA RUEDA Y FERNANDO CHICA RUEDA **y se espera procesar a los otros integrantes del grupo,** pero es necesario dejar claro que el inmueble con matrícula inmobiliaria No. **001-440336** del cual pretende apoderarse la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO S.A.S. **no puede ser objeto de apropiación** a través de un proceso de pertenencia, **porque tiene origen ilícito,** conocido por los demandantes, **en este bien inmueble se pretendió construir la urbanización New York, y por esos hechos y otros, se adelanta un proceso por concierto para delinquir y estafa entre otros**, donde está involucrado WILSON PATIÑO Y familia, propietarios de las constructoras involucradas**, proceso que se encuentra en juicio,** el cual adelanta el Fiscal 107 seccional de esta Unidad con NUNC: 050016099166201806653…".*

Sobre los hechos de la investigación, sobre lo cual se hace una síntesis se evidencia: que el *****14 de junio de 2011** la señora **CATALINA CHICA RUEDA tramitó una cédula a nombre de JUDITH MELISSA ECEHVERRI LÓPEZ** e indujo en error a la registraduría con el nombre de la señora JUDITH y su cupo numérico y con las impresiones dactilares y la foto de Catalina. (delito, obtención de documento público falso). El documento fue anulado por la registraduría.*

*****El día 17 de abril de 2012 CATALINA CHICA RUEDA Y LUIS FERNANDO CHICA RUEDA** se presentaron a la notaría 12 de Medellín **para obtener la***

escritura de compraventa nro. 625 del *inmueble ubicado en la carrera 48 nro. 41-24,* ***propiedad de los hermanos JUDITH MELISSA ECEHVERRI LÓPEZ Y JAIME ECHEVERRI LÓPEZ****… e indujeron en error al notario,* ***CATALINA CHICA RUEDA*** *al plasmar la impresión dactilar del dedo índice derecho en la mencionada escritura* ***suplantando la identidad de JUDITH MELISSA ECHEVERRI LÓPEZ****…. Y el señor* ***LUIS FERNANDO CHICA RUEDA*** *al plasmar la impresión dactilar del dedo índice derecho en la escritura* ***suplantando la identidad del señor JAIME ANDRÈS ECHEVERRI LÓPEZ****,* ***fungieron como vendedores y vendieron el inmueble*** *en la suma de $1.943.279.000* ***a la señora PIEDAD MONTES PÉREZ****… quien otorgó poder al señor JESÚS MARÌA SANMARTÍN RODRÍGUEZ… para que firmara la escritura en su nombre y representación... CATALINA* ***se identificó en la notaría con la contraseña de cédula falsa, la cual tiene el nombre de la señora JUDITH MELISSA ECEHVERRI LÓPEZ****…la impresión dactilar del dedo índice de Catalina ... El señor* ***LUIS FERNANDO se identificó con cédula falsa, que contiene el nombre del señor JAIME ANDRÉS ECHEVERRI LÓPEZ****… y la impresión dactilar del dedo índice derecho de LUIS FERNANDO CHICA RUEDA…" (delitos: obtención de documento público falso -escritura pública-, delito de falsedad material en documento público agravado por el uso –cédula con el nombre de JAIME ANDRÉS y huellas de Luis Fernando-.* ***PIEDAD*** *MONTES PÉREZ (hoy* ***PILAR*** *MONTES PÉREZ) y LUIS JAVIER GUZMÁN MURILLO …. indujeron en error al registrador con la escritura 3657…. Constitución de hipoteca... delito fraude procesal… indujeron en error a la notaría sexta…. Escritura 254…. Constitución de hipoteca…". Relacionada con este inmueble también obra una investigación en administración pública por el delito de fraude a resolución judicial…… porque pese al conocimiento que tiene WILSON PATIÑO y los propietarios de la constructora sobre el origen ilícito del inmueble y con las restricciones que pesan sobre el mismo lo entregó en arriendo como parqueadero. Los propietarios de este inmueble están en Estados unidos."*

14. Atendiendo a la normatividad citada y los pronunciamientos de la Corte Suprema que fueron transcritos, está establecida la facultad del juez de control de garantías, por petición de la Fiscalía, disponer de la suspensión del poder dispositivo de los bienes sujetos a registro **cuando existan motivos fundados para inferir que el título de propiedad fue obtenido fraudulentamente** y así se procedió según consta en el folio de

matrícula del inmueble que es objeto de este proceso y que en sentir del impugnante, no comporta una decisión de fondo frente a la falsedad del título de adquisición. Para lo anterior es preciso tener en cuenta varios aspectos. **En primer lugar**, afirma que la medida no debe ir en perjuicios de los derechos de terceros de buena fe, porque la Constructora actuó con toda la diligencia y cuidado realizando los estudios de títulos correspondientes para el desarrollo del proyecto y es un tema que no se discute por cuanto existe prueba, como también de la escritura pública de venta que da cuenta la forma cómo adquiere el dominio, que lo es la escritura **2157 de 16 de junio de 2016** ya referenciada, por compra a la señora PIEDAD MONTES PÉREZ, acto escriturario que no ha sido cuestionado. **En segundo lugar**, no puede afirmarse válidamente como lo hace el apoderado, que se está desconociendo el debido proceso **al presumir como fraudulentos o falsos,** títulos traslaticios de dominio que no han sido cancelados por providencia judicial, si se tiene en cuenta que si bien es cierto, no existe nulidad declarada frente a la escritura de adquisición del bien por parte de la señora PIEDAD MONTES y que con dicha titularidad es que transfiere el dominio a la Constructora, también lo es, que en este caso concreto, ya se ha referido, se está pretendiendo una declaratoria de prescripción ordinaria, que exige justo título y que precisamente como lo ha advertido nuestra máxima Corporación, ello se ***refiere directa e inexorablemente al acto o contrato que sirve de antecedente a su posesión, el cual debe corresponder a la categoría de los llamados justos títulos"*** y aunque el artículo 765 C. Civil alude al tema del justo título, no lo define, como sí lo hizo la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA[3] al indicar que es *"todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza **y por su carácter de verdadero y válido**, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no obrase la adquisición del dominio"… En otras palabras, será justo título aquel que **daría**

[33] SENTENCIA 41001 19 DE DICIMBRE DE 2011. M.P. PEDRO OCTAVIO MUNAR CADENA

lugar a la adquisición del dominio de no mediar el vicio o el defecto *que la prescripción está llamada a subsanar.»* y esas connotaciones de ***verdadero y válido,*** han venido siendo recalcadas por la Corte Suprema[4] con el transcurso del tiempo y sí merecen ser destacadas, máxime si se tiene en cuenta que con la certificación de la Fiscalía, no se está presumiendo una falsedad, como lo alega el recurrente, se demostró que los señores CATALINA CHICHA RUEDA Y FERNANDO CHICA RUEDA fueron condenados por los delitos FRAUDE PROCESAL, FALSEDAD MATERIAL EN DOCUMENTO PÚBLICO AGRAVADO POR EL USO, OBTENCIÓN DE DOCUMENTO PÚBLICO FALSO, documentos con los cuales transfieren el dominio a la señora PIEDAD MONTES, suplantando la identidad de los verdaderos titulares que resultaron como víctimas, señores JAIME ANDRÉS y JUDITH MELISSA ECHEVERRI LÓPEZ, que resultaron siendo los supuestos vendedores, transfiriendo el dominio a quien luego lo hace en favor del demandante. Además, de ello, según se indicó en la jurisprudencia transcrita, también es claro que al juez de control de garantías corresponde ordenar la suspensión del poder dispositivo de los bienes con los supuestos allí citados, como así consta en el expediente y por ello no se comparten las afirmaciones del impugnante, cuando afirma que no se ha revisado si el acto jurídico fue demandado y que dicha cancelación no existe, porque ello no es necesario, pues es clara la norma con las facultades que le confiere al juez de control de garantías, como también las da al juez de conocimiento **a quien compete la cancelación de los títulos y registros respectivos cuando exista convencimiento más allá de toda duda razonable sobre las circunstancias que originaron la anterior medida** y según se transcribió en las certificaciones atrás anotadas, el proceso está en trámite. Lo que interesa en este proceso para la pretensión esgrimida, es que el justo título es un requisito para que exista una posesión regular que en términos del 2528 Civil, debe

[4] SENTENCIA SC 19903-2017. M.P. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

mantenerse por el término de 5 años, por ello quien posee por dicho periodo amparado en un justo título, está facultado para reclamar por dicha vía, título que carece de tal calificativo según se ha referido, pues la sola suplantación en el anterior vendedor lo coloca en la categoría que determina el artículo 766 ibidem cuando establece: *"No es justo título. 1. El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende";* el justo título es condición necesaria para predicar la existencia de la posesión regular, a su vez requisito para la usucapión ordinaria que es la pretendida por el actor; de igual manera, como lo ha predicado la doctrina, el título injusto equivale a la ausencia de éste, caso en el cual la posesión material así ejercida apenas resultaría idónea pero para la prescripción extraordinaria, que como se sabe no requiere de título alguno y si como lo afirma el impugnante han ejercido actos de señor y dueño con el inicio de la construcción del proyecto tantas veces citado, incluso sacándolo a preventas y con una posesión que ha sido pública, pacífica e ininterrumpida, pues basta decir que todo ello puede constituir elementos que son viables para adquirir un bien por prescripción extraordinaria que solo requiere, a más de la buena fe, cumplir con el tiempo estipulado en la ley, hoy solo diez con la reforma introducida en el año 2002, pero debe tenerse presente que lo solicitado fue una prescripción ordinaria, que parte del hecho de que se tiene un justo título que sirve de puente para obtener el derecho de dominio sobre el inmueble (para borrar los vicios como se ha indicado) y como ello no ha ocurrido en el caso concreto, no es posible acceder a lo pretensión incoada, asistiendo razón al A quo.

15. Con todo, debe tenerse en cuenta además, que según afirma el impugnante, el caso de la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO

SAS es especial porque está en liquidación forzosa administrativa, que goza de protección constitucional y ello no se discute, pero esa circunstancia no es óbice para dejar de lado los requisitos que deben cumplirse cuando se pretende una prescripción como la que fue impetrada y tampoco puede olvidarse que cuando se presenta la demanda el **16 de febrero de 2018**, se anuncia como demandante a la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS y aun no estaba en liquidación, que según declaración del liquidador **HÉCTOR ALIRIO PELÁEZ GÓMEZ**, tomó POSESIÓN de los bienes el **3 de diciembre de 2020**. En las pretensiones de la demanda se solicitó declarar que la CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS *"**es titular del derecho de dominio** respecto del inmueble que se referenció y que **cualquier eventual vicio sobre su titularidad ha quedado saneado por contar con un justo título,** mediante la prescripción ordinaria de 5 años, operando el fenómeno de suma de posesiones…",* pero ya en la sustentación a la impugnación, se afirma que los elementos traídos para dar al traste con la pretensión son equivocados y que conforme al artículo 762, la Constructora a más de tener la titularidad del inmueble, posee con ánimo de señor y dueño y *"a la fecha ninguna persona, ni por sentencia judicial, ha reputado serlo, tal como se indicó en el minuto 43 del Interrogatorio surtido por el agente liquidador, con prueba de la no existencia de reclamación ante la liquidación y de la no exclusión del inmueble en la Resolución 001 del 20 de septiembre de 2021, por medio de la cual se determina, califica y gradúa las acreencias oportunamente presentadas, con cargo a la masa y a los bienes excluidos del proceso de liquidación… momento legal y formal, para que cualquier persona con interés legítimo hubiese reclamado el predio como suyo y en efecto no se hizo, quedando incorporado por Acto Administrativo debidamente ejecutoriado y en firme, entendiendo que las decisiones provienen por un particular que cumple funciones públicas transitorias y una vez resueltos los recursos de Ley, podrán ser demandados ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa…"* y que al quedar en firme la citada resolución, quedó en firme la incorporación al patrimonio del bien porque no se solicitó su exclusión y ello refuerza sus actos de posesión. Para lo cual habrá de indicarse que el tema de la posesión ha sido pacífico, en ningún momento se ha desconocido

las intenciones que se tuvieron de construir el proyecto citado y que incluso empezó a materializarse con los actos de adecuación, preventas y otros, que se repite, no era el tema que demostrar dados los motivos de impugnación y basados en la clase de prescripción que se invocó, se repite justo título (cuestionado como se ha indicado) y buena fe.

16. También es cierto que la norma que refiere el impugnante, el Decreto 2555 de 2010, es norma de orden público y de obligatorio cumplimiento y regula a partir del artículo 9.1.1.1.1 el tema relacionado con la toma de posesión y medidas preventivas y de liquidación forzosa administrativa, situación en la cual se encuentra inmersa en la actualidad la sociedad demandante y que por tanto, es dicha normatividad la aplicable a través de quien funge como su liquidador, actuaciones que de hecho según lo indicó en el interrogatorio viene adelantando, pero cuando el impugnante hace referencia a que esa norma es el estadio donde el resarcimiento de los derechos se efectúa a través de reclamaciones de quienes pretenden el resarcimiento de los derechos, de las acreencias, de que no se distingue en la entidad quién expidió la medida cautelar, ni el proceso, ni la motivación ni el desenlace de éste, porque la norma es imperativa y enfatizando en que incluso, la Fiscalía pierde competencia sobre los bienes, olvida que al momento de dictar sentencia el juez no puede apartarse de los presupuestos que sirvieron de sustento a la demanda y de lo pretendido, situaciones enlistadas que por demás, surgieron años después de haberse radicado la demanda y ello no indica que se desconozcan los efectos de la norma citada, ni mucho menos las facultades que se otorgan al liquidador o de las directrices de las circulares allegadas con el recurso de impugnación o de la situación actual del bien con las solicitudes adelantadas por quien en la actualidad representa a la demandante ni mucho menos de las

gestiones que realice como se afirma, para salvaguardar los derechos de los acreedores de la sociedad, pero para la decisión que debe tomarse enmarcada únicamente en determinar si es viable o no declarar a favor la prescripción ordinaria, no puede la Sala acoger los argumentos esgrimidos y se repite, se ha verificado que justamente el que sirvió de sustento a la decisión del A quo, la falta de justo título hace que sea viable confirmar la decisión negando las pretensiones, que comporta igualmente que a través de este medio no se dieron las condiciones para que se diera *"la limpieza de los posibles vicios que su primitivo título ostentaba*" y al cual el demandante hizo referencia. Por ello la decisión de primera instancia, será confirmada; sin costas en esta instancia, no se causaron.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN EN SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN,** administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia del 24 de marzo de 2022, proferida por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso VERBAL por **PRESCRIPCIÓN ORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** instaurada por CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO SAS hoy EN LIQUIDACIÓN en contra de PERSONAS INDETERMINADAS.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia por cuanto no se causaron.

TERCERO: Ejecutoriada la presente providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

N O T I F I Q U E S E

(Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022)

JOSE GILDARDO RAMIREZ GIRALDO

Magistrado

RAFAEL ANTONIO MATOS RODELO

Magistrado

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022

MARTHA CECILIA OSPINA PATIÑO

Magistrada

Firma escaneada exclusiva para decisiones de la Sala Tercera de Decisión Civil Tribunal Superior de Medellín, conforme el artículo 105 del Código General del Proceso, en concordancia con las disposiciones de la Ley 2213 de 2022