

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
Sala Civil – Familia

Magistrado Ponente:  
Germán Octavio Rodríguez Velásquez

Bogotá, D.C., trece (13) de octubre de dos mil veintitrés (2023).

Ref: Exp. 25899-31-03-001-2021-00291-02.

Pasa a decidirse el recurso de apelación interpuesto por el demandante contra la sentencia de 25 de enero último proferida por el juzgado primero civil del circuito de Zipaquirá dentro del proceso verbal promovido por Julián Gutiérrez Mendoza contra Edinson Iván Zúñiga Gamboa y Gerardo Antonio Urrego Valderrama, teniendo en cuenta los siguientes,

I.- Antecedentes

La demanda pidió declarar que el demandante es el poseedor material del predio denominado Pilarica, de aproximadamente cuatro hectáreas, ubicado en el municipio de Cajicá y, como consecuencia, ordenar a los demandados a restituirle el bien del que fue despojado por vías de hecho el 7 de junio de 2016, junto con sus frutos.

Dice al efecto que ha ostentado la posesión del predio de manera pública, pacífica e ininterrumpida, desde que le fue entregado por Mauricio Tejeiro López, quien hacía parte de la sociedad Tejeiro Representaciones Internacionales Ltda. en Liquidación, en virtud de la promesa de compraventa que celebraron el 27 de febrero de 2003, a la que se le realizaron tres otro sí en total, uno cuyo propósito era autorizar el pago a los abogados de los procesos laborales que se adelantaban contra la sociedad en los que fue embargado el predio, otro para pactar la entrega

y el último para fijar nueva fecha para la firma de la escritura; no obstante que su derecho a permanecer en el predio nació de esa relación contractual, éste fue embargado por el juzgado séptimo laboral del circuito de Bogotá dentro del proceso que se adelantó contra la sociedad, ante el cual acreditó, en la diligencia de secuestro, donde se nombró como secuestre a Luis Rodolfo Rincón Correa, su calidad de poseedor, como de hecho lo hizo al aportar la mentada promesa, por lo que fue convocado por Gerardo Antonio Urrego Valderrama, apoderado de la sociedad ante la personería de Bogotá, solicitándole la reivindicación del bien, en la que éste presentó varios memoriales tendientes a despojarlo irregularmente de la posesión, lo que finalmente consiguió, pues mediante auto de 13 de mayo de 2016 se designó como nuevo secuestre a Edinson Iván Zúñiga Gamboa, sobre otro predio conocido como Lugano, y se dispuso el desembargo de Pilarica, pero sin mediar orden de entrega ni despacho comisorio alguno, el 7 de junio de 2016 fue despojado de su posesión de manera irregular, cuando tanto Urrego Valderrama como Zúñiga Gamboa, amparados en una supuesta orden judicial, irrumpieron en el predio con apoyo de la fuerza pública y lo despojaron de su señorío, rompiendo los dos candados de la casa y retirando sus pertenencias en un camión, sin darle el derecho de defender su posesión.

Debido a ello, formuló acción de tutela en la que pudo evidenciar que el despojo obedeció a una solicitud irregular presentada en asocio por los demandados, que se materializó contraviniendo las ley y los derechos que le asisten al actor, por lo que promovió demanda de pertenencia, la que cursa ante el juzgado segundo civil del circuito de Zipaquirá, a la que se opuso la sociedad, formulando a su turno demanda de reconvención, bajo unas afirmaciones contrarias a la realidad, con el único propósito de despojarlo de sus derechos posesorios.

Se opuso el demandado Gerardo Antonio Urrego Valderrama, negando que el demandante haya tenido la posesión, pues siempre la ha ostentado la sociedad Tejeiro

Representaciones Internacionales Ltda., en su condición de propietaria; el contrato a que se refiere el actor fue apenas una promesa de compraventa, cuyo cumplimiento no honró el actor; los predios Pilarica y Lugano, que estuvieron embargados desde antes del año 2000, finalmente quedaron a órdenes del juzgado séptimo laboral del circuito de Bogotá; Mauricio Tejeiro fue depositario del primero de los predios, por lo que no pudo haberle entregado posesión al actor, menos cuando en la promesa consta que aquélla se haría a la firma de la escritura pública.

La diligencia realizada el 7 de junio de 2016 no obedeció a una vía de hecho, pues fue producto de la decisión de la Sala Laboral del Tribunal Superior de Bogotá que dispuso el desembargo del predio Pilarica a cuenta de la solicitud de reducción de embargos que hizo la demandada. Como estribo en lo anterior, formuló las excepciones que denominó ‘falta de legitimidad por activa’, ‘ausencia probatoria de la calidad de poseedor de mejor derecho’, ‘falta de legitimidad por pasiva’, ‘inexistencia de la calidad de poseedor ad-portas de lograr la prescripción adquisitiva’.

El demandado Iván Zúñiga Gamboa se opuso también, negando su calidad de poseedor, pues el señorío lo ostenta la sociedad, que tiene la propiedad del bien; fue designado como secuestre del predio Lugano y nunca ha despojado a nadie de la posesión del predio Pilarica, del que tampoco ostenta ningún derecho. Formuló las excepciones de ‘falta de legitimación en la causa por pasiva’, fincada en que nunca ha tenido el señorío de ese bien y ‘prescripción o caducidad de la acción’, por haber transcurrido el término de un año a que alude el artículo 976 del código civil.

En la audiencia inicial, se dispuso la vinculación de la sociedad Tejeiro Representaciones Internacionales -Terinter S.A.S.-, la que compareció al trámite aduciendo que tiene la calidad de propietaria del predio, porque aquélla no ha sido transmitida de ningún modo, y formulando las excepciones que denominó ‘improcedencia de la demanda por carencia de legitimación

en la causa por activa’, en la medida en que el actor carece de justo título, ‘improcedencia de la demanda por carencia de legitimación en la causa por pasiva’, ya que los demandados no han sido poseedores ni han ocupado el predio a ningún título, desde que sólo la sociedad, como propietaria legítima que es de aquél, la tiene; ‘improcedencia de la demanda por expresa prohibición legal para ser intentada contra el propietario del predio’, ‘prescripción de la acción por haber sido intentada con posterioridad a los términos que determina la ley’, ‘caducidad de la acción por haber sido intentada por con posterioridad a los términos que determina la ley’, ‘improcedencia de la demanda por carecer de la posesión inscrita en los términos que exige la ley’, ‘el demandante jamás ha adquirido la posesión del predio según ha alegado’, pues Mauricio Tejeiro López, como socio, no pudo haberle entregado la posesión, porque no ostentaba ni siquiera la representación legal, ni tampoco existió constancia expresa de ello en la promesa, ‘el demandante no ha sido beneficiario de actos traditorios en forma alguna’, ‘carencia de título y de justo título por parte del demandante’, ‘carencia de mejor derecho o por parte del demandante’, ‘el demandante no es poseedor del predio y su condición de demandante en otro proceso no lo legitima para haber acudido a esta vía’, ‘el demandante jamás adquirió la posesión porque, además, un depositario carece de toda facultad para haber transmitido la posesión del predio’, ‘improcedencia de la prueba de la conciliación extrajudicial por estar gobernada por el principio de confidencialidad, por impertinente y por expresa prohibición de la ley’, ‘improcedencia de la prueba de un memorial ajeno al presente proceso por expresa prohibición legal’, ‘ausencia de identidad del predio que el demandante dice poseer con el predio que pide se le ampare’, ‘la actuación de los demandados obedeció a un deber profesional que no puede transmitir y que no transmitió derecho posesorio alguno’, ‘la actuación de una autoridad judicial o de un auxiliar de la justicia no puede transmitir y no transmitió derecho posesorio alguno’, ‘el demandante ha confesado que no es poseedor del predio objeto de la controversia’, ‘el iniciar un proceso de pertenencia o una acción de tutela no confiere

derecho real ni material ni posesorio alguno’, ‘improcedencia de la demanda por carencia del juramento estimatorio como exige la ley’, ‘improcedencia de la demanda por carencia probatoria’, ‘improcedencia de la demanda por alegación de hechos probatoriamente inconducentes’, ‘prescripción y caducidad’.

La sentencia desestimatoria de primera instancia fue apelada por el demandante en recurso que, concedido en el efecto suspensivo y, debidamente aparejado, se apresta el Tribunal a desatar.

## II.- La sentencia apelada

Descontada la validez del proceso y luego de unas breves apuntaciones teóricas, hizo ver que si bien no puede hablarse de caducidad o prescripción, en la medida en que la acción publiciana se rige por las reglas de la acción reivindicatoria, la que no tiene fijado ningún término de caducidad, y que sólo habían transcurrido cinco años entre el supuesto despojo y la presentación de la demanda, lo cual descarta la prescripción, es lo cierto que la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva formulada por los demandados sí está llamada a prosperar, porque negaron esa condición de poseedores, dado que quien la tiene es la sociedad Tejeiro Representaciones Internacionales S.A.S.; mas, como la sobredicha sociedad es propietaria del bien, como se comprueba de la escritura 819 de 22 de marzo de 1985 de la notaría 32 de Bogotá y la correspondiente inscripción en el certificado de tradición y libertad, la acción no procede en su contra porque la misma ley lo proscribe, debiendo declararse probada también la excepción de ‘improcedencia de la demanda por expresa prohibición legal por ser intentada contra el propietario del predio’, máxime si la promesa de contratar no constituye justo título y, fuera de eso, se pactó en ella que la entrega se haría para cuando se perfeccionara la venta, de donde si el poseedor irregular no está habilitado para obtener de quien posa como verdadero dueño la restitución del bien a través de esa acción, ésta no es viable.

### III.- El recurso de apelación

Sostiene en resumen que el juzgado no realizó un análisis adecuado de las pruebas, pues soslayó todo el tiempo de posesión material que ha ostentado el demandante sobre el predio, la que recibió en 2003 y ejerció desde entonces de forma pública, pacífica e ininterrumpida hasta que mediante esa diligencia irregular que los demandados realizaron el 7 de julio de 2016 fue despojado de ésta, cuando ya había completado el término que de acuerdo con la ley - expedida en 2002- se requería para ganar el dominio del bien por prescripción, aspecto en el que debe tenerse como referencia que en el folio de matrícula está vigente la anotación de la existencia del proceso de pertenencia que ya promovió y que es lo que funda la posesión regular, pues aun cuando la promesa de compraventa no constituye título traslativo de dominio, esto no es pretexto para desconocer ese señorío que ostentó por más de trece años explotando el inmueble con actividades referentes al sector agroindustrial, con sembrados y caballerizas, y además con vivienda recreacional destinada también como salón de eventos, actos que sumados a que ingresó con el aval de la sociedad, permiten concluir en esa posesión alegada; de ahí que por ello la demanda la dirigió contra quienes lo despojaron de ese señorío y no contra la sociedad, lo que deja ver la incongruencia en la que incurrió el fallo, pues claramente la acción publiciana no puede ser invocada válidamente contra quien ostenta la propiedad del inmueble.

#### Consideraciones

Lo que dice la jurisprudencia, claro, con firme apoyo en la preceptiva del artículo 951 del código civil, es que aun cuando la acción dominical está instituida en particular para el dueño de la cosa, el poseedor regular que en vías de prescribir la ha perdido en manos de un tercero, tiene contra éste esa misma acción para recuperarla, siempre que no se ejerza contra el verdadero dueño ni contra el que posea con igual o mejor derecho, entendiéndose por posesión regular aquella que, a voces del inciso 2º del artículo 764

del código civil, “*procede de justo título y (...) ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión regular*”, lo que significa que, siendo la prescripción un justo título constitutivo de dominio, cual lo declara el artículo 765 del mismo ordenamiento, la pesquisa en que ha de ingresar el juzgador para saldar un asunto con las aristas que muestra el presente caso, es encaminándose a identificar quiénes son los sujetos pasivos de la misma y, de ahí, pasar a determinar a qué punto puede predicarse ese justo título en el actor.

Aquí, a pesar de que la demanda se promovió en contra de dos personas distintas a la titular de los derechos reales sobre el bien objeto de discusión, no hacen falta muchas averiguaciones para concluir que la acción en últimas se ejerce es contra dicha propietaria, la sociedad que figura inscrita en el folio inmobiliario del predio objeto de restitución como titular del derecho de dominio, situación que sin muchos atisbos obliga a concluir que las súplicas de la demanda no pueden bajo ningún rasero tener acogida; ciertamente, indica el folios de matrícula 176-7262 en su anotación 7 que la sociedad Tejeiro Representaciones Internacionales Ltda. adquirió el predio La Pilarica de manos de Rafael Mariño García por escritura 819 de 22 de marzo de 1985 de la notaría 32 de Bogotá, justamente el predio que busca reivindicar el demandante, es claro que esa posesión preconizada no puede imponerse sobre el dominio acreditado por dicha sociedad.

Claro, si la acción se dirigió contra Edinson Iván Zúñiga Gamboa y Gerardo Antonio Urrego Valderrama, pensaríase que lo obvio es zanjar las cosas tomando en consideración esas aseveraciones que hace el actor acerca de quiénes lo despojaron y qué personas según él detentan la posesión de la heredad en controversia; mas, es de verse, al haber señalado en la contestación de la demanda que no tienen la calidad de poseedores, porque quien la detenta es la Sociedad Tejeiro Representaciones, su propietaria, ese trazado resulta alterado, pues se sabe que, en esas circunstancias, el juzgador tiene la obligación de agotar

el trámite a que alude el artículo 67 del código general del proceso, cuyo norte es verificar la legitimación en la causa por pasiva, por supuesto que si el demandado niega esa condición de poseedor con que ha sido emplazado en la demanda, el cauce trazado por el legislador para definir si esa oposición de quien es reo en la reivindicación es fundada o no, es ésta, cual a la postre lo determina el precepto 953 del código civil, a cuyo tenor se tiene que “[e]l mero tenedor de la cosa que se reivindica es obligado a declarar el nombre y residencia de la persona a cuyo nombre la tiene”, señalando además que “[e]l que tenga una cosa a nombre de otro y sea demandado como poseedor de ella, deberá expresarlo así en el término de traslado de la demanda, con la indicación del sitio donde pueda ser notificado el poseedor, so pena de ser condenado en el mismo proceso a pagar los perjuicios que su silencio cause al demandante”; citación a la que debe proceder inmediatamente el juez, “[s]i el citado comparece y reconoce que es poseedor, se tendrá como parte en lugar del demandado, quien quedará fuera del proceso”; en caso contrario, “[s]i el citado no comparece o niega su calidad de poseedor, el proceso continuará con el demandado, pero la sentencia surtirá sus efectos respecto de éste y del poseedor por él designado”.

De allí, pues, que si los demandados renegaron de esa condición de poseedores, inconsecuente con ello habría sido omitir la citación de esa sociedad, por lo que no puede tacharse ahora la sentencia de un eventual desacople por haber procedido el juzgado de ese modo, cuando amén de que se trata de una decisión que cobró firmeza sin protestas de ninguna índole, obedeció a la denuncia o llamamiento que estaban haciéndole éstos y que acompasa incluso con lo expuesto por el demandante en el interrogatorio de parte, donde reconoció que la demanda la dirigió contra aquéllos únicamente porque fueron los que participaron en la diligencia en que fue despojado de la posesión, mas no porque hayan ejercido algún tipo de señorío, en la medida en que quienes han estado ahí después de ello, lo han hecho por ‘cuenta’ de “los Tejeiros”.

Ahora, de pasar de largo por este argumento, cuyo peso, sin mayores atisbos, desquicia toda posibilidad de éxito de la acción, de lo que también está persuadido el Tribunal es de que el tema posesorio que invoca el demandante para habilitarse para incoarla no tiene el suficiente respaldo probatorio, por supuesto que, sobre ese entendido, mal podría la demanda abrirse paso.

Cierto, la acción publiciana ha sido instituida en socorro del poseedor regular, esto es, el que posee con justo título y buena fe, lo cual, a juicio de la apelación y como lo alcanza a sugerir la demanda, no deviene de la promesa de compraventa, algo natural si es que ese contrato preparatorio *“no tiene por sí, la vocación de dar origen, en abstracto, la tradición del dominio, porque simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido”* (Cas. Civ. Sent. de 4 de noviembre de 2008, rad. 2000-09420-01): a juicio del recurrente, la justeza de su título deviene de haber ejercido posesión por el término suficiente para adquirir el bien por prescripción, que es lo que lo habilita para ejercer esa acción cuya teología es recuperar la posesión perdida.

Quien acude a esta acción, en efecto, puede ser *“un poseedor con veinte años de posesión [entiéndase diez años con la reducción que de los términos de prescripción hizo la ley 791 de 2002], es decir, con el tiempo legal suficiente para alegar la prescripción extraordinaria, como modo para la adquisición del derecho de dominio, porque como desde tiempos ya añejos lo ha venido sosteniendo esta Corporación, ‘Del hecho de que los arts. 758 y 2534 del C.C. den el carácter de título y de la escritura pública a la sentencia registrada que declara una prescripción adquisitiva, no se desprende que no pueda alegarse en juicio la prescripción fundada en los hechos que la generan, ya que la posesión pacífica, pública y no interrumpida por determinado número de años, es el fenómeno que engendra el título y no la decisión judicial. Es injurídico sostener que la prueba del dominio del prescribiente dimana exclusivamente de la sentencia declarativa registrada a que*

*se refieren los arts. 758 y 2534 del C.C. ' (Sentencia de 28 de febrero de 1955, G.J. LXXIX, 565)" (Cas. Civ. sent. de 30 de julio de 1996). O sea, "quien ostente por veinte años una posesión material idónea para la prescripción extraordinaria de dominio (art. 2531 del C.C.), está legitimado para pretender, como dueño, la reivindicación de la posesión perdida, porque no sólo obra en su favor la presunción de dominio consagrada por el art. 762 del C.C., sino el propio modo señalado, pues la ley acepta como dueño de un bien a quien lo haya poseído materialmente durante el lapso legal, extraordinario para el caso, ya que la sentencia judicial en estos casos se instituye como puramente declarativa, por cuanto se limita a declarar la existencia de la determinada situación jurídica atributiva del derecho de dominio, como hecho consumado". Lo que a la postre significa que "para promover la acción reivindicatoria no es necesario que previamente se haya propuesto la acción declarativa de pertenencia por usucapión, porque 'Habiéndose consumado la prescripción adquisitiva y habiéndose adquirido por este medio la propiedad del inmueble, la acción reivindicatoria puede ejercitarse prósperamente contra quien alegue una posesión fundada en título posterior al presentado por el actor. Precisamente uno de los efectos propios de la usucapión es conferir al precribiente acción para exigir la restitución de la cosa en caso de que sea privado de su posesión' (Sentencias de 5 de marzo de 1954 y 30 de septiembre de 1954, G.J.LXXVII, 75 y LXXVIII, 704, respectivamente)" (sentencia citada).*

La carga probatoria que en esta hipótesis pesa sobre el reivindicante consistirá, acordemente con lo dicho, en demostrar aquellos elementos que debe probar "*quien alega la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, amén de los propios de la reivindicación, o sea que debe probar una posesión de veinte años sobre el correspondiente bien, mueble o inmueble (arts. 2518 y 2531, ibídem)" (ejusdem).*

A los autos, sin embargo, no vino la prueba de ello, pues nótese cómo el fundamento de la demanda

descansa en que el inicio de la posesión del lote surgió con ocasión de la promesa de compraventa que el actor celebró el 27 de febrero de 2003 con la sociedad Tejeiro Representaciones Internacionales -Terinter Ltda.-, contrato al que se le realizaron tres otro sí, por lo que, a su juicio, cuando fue despojado de la posesión – 7 de junio de 2016, ya había completado el término necesario para adquirirlo por prescripción.

Mas, analizado el litigio desde esa óptica, lo que salta de inmediato es una contradicción, pues a la par que el actor trata de desligarse de los efectos de la promesa en lo que concierne a su posesión, al mismo tiempo se ampara en ella para justificar su ingreso a la heredad, lo que de suyo resta trascendencia al argumento, sobre todo porque, de no reparar en ello, es lo cierto que la promesa que dio origen a esa vinculación material del actor con el predio no certifica que hubo entrega de posesión al ajustarse ese acuerdo de voluntades, algo que tampoco efunde de los otros síes que se le hicieron, por lo cual es clarísimo que ella no pudo, bajo ninguna circunstancia y como en último resultado lo entiende el recurrente, engendrar posesión, desde que, como bien lo explica la jurisprudencia vernácula, *“cuando el promitente comprador de un inmueble lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el promitente vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida”* (G.J. CLXVI, 51; reiterada en Cas. Civ. Sent. de 14 de agosto de 2007; exp. 15829).

O sea, si para que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material es indispensable estipular en la promesa *“clara y expresamente que el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material de la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa”*, es apodíctico que habiendo omitido las promesa esta manifestación de los contratantes, en cuanto

que ninguna constancia dejaron atinente a la entrega, pues por el contrario, en la cláusula décima de ese convenio establecieron que la entrega se haría “*al promitente comprador a la fecha del otorgamiento de la escritura pública por parte del promitente vendedor, con todas sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres, y se elaborará un acta para constancia de esa diligencia*”, cual lo repitieron en ese otro sí que suscribieron el 28 de mayo de ese año, bajo el entendido de que la “*entrega del lote objeto de la presente promesa se realizará el día 31 de julio del 2003 fecha en que se formalizará la escritura de compraventa*”, muy poco hay que agregar para concluir que el promitente comprador no recibió posesión de manos de la promitente vendedora, atestación sin la cual debe comprenderse que lo recibido por éste fue a título de mera tenencia, y que cualquier contacto que pudiese haber surgido desde ahí entre aquél y la heredad lo fue a título precario.

Y, subráyase la naturaleza de ese título, porque su severidad, estando de por medio, le exigía remontarlo con creces si en la mira tenía la intención de prescribir el terreno sobre el cual versó la negociación, pues así lo impera la regla que figura en el precepto 2531 del código civil, en cuyo numeral 3° establece que la preexistencia de un título de este jaez hará presumir mala fe, y no dará lugar a la prescripción, a menos que obre alguna de esas dos circunstancias anotadas en los numerales 1 y 2 de la antedicha regla.

¿Qué quiere decir lo anterior? Que el origen contractual de esa vinculación entre el actor y el feudo objeto de la promisión no es, teóricamente, un valladar infranqueable para que el promitente comprador haya trocado esa condición de tenedor a la de poseedor, por supuesto que en un universo de posibilidades como las que a diario se presentan en el desenvolvimiento de ese tipo de relaciones, bien puede ocurrir algo como eso, sobre todo cuando el detonador de ese cambio está en el sujeto que, de aceptar dominio ajeno pasa a domeñar la cosa como si fuera suya, repeliendo toda injerencia posible del titular del dominio de aquella. La cuestión, empero, es que eso aquí no

es algo que alcance a filtrarse de ese devenir contractual del que fueron partícipes el demandante y la persona que dijo obrar en nombre de la sociedad Tejeiros, por lo menos desde una época suficiente para considerar que para el momento en que acepta, perdió la posesión, era necesario para usucapir.

Dícese aquello porque tanto el actor como el deponente Freddy Riquet de la Hoz, se limitaron a señalar que el demandante recibió posesión de manos de Mauricio Tejeiro López, quien, se dice, era uno de los socios de Tejeiro Representaciones Internacionales, afirmaciones de las que ni de lejos podría tenerse por acreditado el inicio de la posesión, pues amén de que no hay absolutamente nada que permita concluir que aquél estaba actuando en nombre de la sociedad, de la que no tenía su representación, es bastante difícil creer que éste haya podido estar entregando posesión cuando desde la diligencia de secuestro que se practicó el 31 de agosto de 2000 por el juzgado promiscuo municipal de Cajicá en cumplimiento de la comisión conferida por el juzgado 19 civil del circuito de Bogotá, se le dejó el inmueble en depósito provisional y gratuito, de modo que aquél no tenía más que un título de mera tenencia también, pues como se ha dicho, la posesión “*no pasa al depositario y éste tiene en nombre de la persona de cuyo poder se sacó la cosa mientras ésta no es rematada. Si así no fuera, bastaría para arrebatar la posesión de terceros, denunciar sus bienes en juicios ejecutivos y obtener el depósito de ellos*” (CSJ. Civil. Sent. de casación del 16 de abril de 1913, Mg. Pon. Tancredo Nannetti, G.J. Tomo XXII, pag. 372-377)” (Cas. Civ. Sent. de 29 de noviembre de 2017, exp. SC19903-2017).

Siendo las cosas de ese modo, no hay duda de que al actor le correspondía acreditar que en verdad hubo interversión del título por la época en que, según las cuentas de la demanda, debió tener inicio la posesión del promitente comprador y para ello es necesario que quien dice poseer entre en abierta rebeldía contra el propietario, desde luego que “*para ello se exige al tenedor la prueba de la interversio possessionis, por medio de un acto traslativo emanado de*

*tercero o del propio contendor naturalmente titular del derecho o de su alzamiento o rebeldía, esto es del desconocimiento efectivo del derecho de la persona por cuya cuenta llegó a la cosa”* (Cas. Civ. Sent. de 22 de octubre de 2004. Exp. 7757).

Aquí, negar que finalmente hubo interversión del título por parte del actor es imposible; a decir verdad, la demanda de pertenencia que promovió en el año 2011 alegando posesión ante una autoridad judicial en un trámite donde se cumplió con la inscripción de la demanda, medida cuyo efecto precisamente es el de darle “*publicidad*” al litigio (Cas. Civil, sentencia de tutela de 20 de febrero de 2013, expediente 2013-00273-00), como se comprueba de la anotación 17 del certificado de tradición y libertad del bien, así como la explanación que al efecto hizo ante la inspección de policía de Cajicá en la diligencia de amparo policivo que decretó el juzgado séptimo laboral del circuito de Bogotá y que se llevó a cabo el 7 de abril de 2011, donde a vuelta de atender la diligencia, adujo que estaba allí en calidad de poseedor, en virtud de la promesa de compraventa que realizó, son reveladoras de esa rebeldía.

El problema está en que todos estos actos de rebeldía se dieron en el año 2011, por lo que es a partir de allí que puede decirse que la posesión idónea para prescribir dio inicio, desde que fue en ese momento que el actor hizo públicas sus verdaderas intenciones respecto del bien y el título bajo el cual creía estar ocupándolo, tiempo que, sin duda, para la época en que perdió la posesión, resulta evidentemente exiguo frente a la posesión decenal que debía acreditar para promover válidamente la acción publiciana, pues en ningún caso sería posible computar el tiempo que estuvo detentando el bien como mero tenedor en virtud de ese contrato de promesa a que se aludió, especialmente si no hay absolutamente ningún vestigio de posesión anterior a esa época.

En definitiva, no mediando un justo título que tenga la virtud de transmitir el derecho de dominio sobre el

predio pretendido en venta, como tampoco la prueba de una posesión decenal, hipótesis en que es factible hablar de posesión regular, la única que legitima el ejercicio de la acción publiciana de acuerdo con los lineamientos sentados por el artículo 951 citado, lo que debe colegirse es que atinada, entonces, fue la decisión adoptada por el a-quo al denegar las súplicas de la demanda.

La sentencia apelada, consecuentemente con ello, será confirmada. Las costas, ya para terminar, se impondrán, con apego a la regla 3ª del precepto 365 del estatuto general del proceso, a cargo del recurrente.

#### IV.- Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, confirma en todas sus partes la sentencia de fecha y procedencia preanotadas.

Costas del recurso a cargo del recurrente. Tásense por la secretaría del a-quo, incluyendo la suma de \$1'500.000 como agencias en derecho de la segunda instancia.

Oportunamente, vuelva el proceso al juzgado de origen para lo de su cargo.

Esta decisión fue discutida y aprobada en sesión virtual de la Sala Civil-Familia de 29 de junio pasado, según acta número 18.

Cópiese, notifíquese y cúmplase,



ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

*Pablo I. Villate M.*  
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

  
GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ