

# TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., junio dieciocho de dos mil veinte

*Magistrado Ponente* : **JUAN MANUEL DUMÉZ ARIAS**  
Radicación : 25875-31-03-001-2017-00217-01

Como se anunció en la audiencia virtual adelantada el pasado ocho de junio del cursante año, se emite sentencia escrita que resuelve el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra de la decisión proferida el 7 de noviembre de 2019, por el Juzgado Civil del Circuito de Villeta que negó las pretensiones de la demanda reivindicatoria, publiciana.

## ANTECEDENTES

1. Héctor Osvaldo Cuan, formuló demanda reivindicatoria en contra Jhon Michael Acosta, Alfonso Acosta, Hernán Gómez Malaver y Humberto Gómez Malaver, procurando la declaración judicial de que él poseedor material legítimo de tres lotes, ubicados en la vereda "Bulucaima", jurisdicción del municipio de La Vega, los dos primeros denominados "El cajón", identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. 156-58404 y 156-58405, respectivamente y el tercero, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 156-11290, predios que aparecen debidamente alinderados e individualizados en el escrito de demanda, se condene a los demandados a reivindicar los inmuebles, se declare que no tienen derecho al reconocimiento de mejoras por ser poseedores de mala fe y se inscriba la sentencia en los folios de matrícula inmobiliaria.

2. Relató que, por contrato privado de venta de derechos de posesión, el cinco (5) de abril de 2006, compró a Euclides Gómez Malaver el derecho de posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble denominado EL CAJON, consistente en el lote de terreno junto con la construcción existente en él, ubicado en la vereda de Bulucaima del municipio de La Vega, con un área aproximada de treinta hectáreas. Contrato elevado a escritura pública, en la que se consignó que la venta se concretaba en "*LOS DERECHOS DE POSESIÓN MATERIAL, QUIETA, PACIFICA E ININTERRUMPIDA de más de 22 años de posesión, que tenía el señor Euclides Gómez Malaver*".

Se estipuló en la escritura que la venta se hacía respecto de un lote de terreno y construcción, que por estar unidas forman un solo globo de terreno que se denomina EL CAJON, ubicado en la vereda de Bulucaima, jurisdicción del municipio de la Vega con una extensión superficial aproximada de 30 hectáreas.

Qué a más de los dos primeros predios relacionados, también se tenía la posesión del predio denominado Lote, con matrícula inmobiliaria No. 156-11290, que formaban un solo globo de terreno denominado catastralmente El Cajón, ubicado en la vereda Bulucaima, jurisdicción del municipio de La Vega, con número 00-3-002-102, una extensión de una y media hectáreas, según escritura número 18 del 21 de enero de 1975.

El allí vendedor había adquirido la posesión material de los inmuebles desde el año 1987 y "*al momento de la entrega del inmueble mencionado, en él existe una construcción rustica con alcoba, cocina, baño y patio interior, con los servicios de energía y agua, mejoras como la instalación de mangueras,*

*desmateo y siembra de árboles frutales, etc, tal como consta en la escritura de compra y venta de DERECHOS DE POSESIÓN MATERIAL”.*

Euclides Gómez Malaver ratificó en el contrato de compraventa, que la posesión objeto del negocio jurídico era de su exclusiva propiedad y se hallaba libre de gravámenes, salvo el embargo del juzgado promiscuo de Facatativá desde el año 1997, del que el comprador tenía conocimiento, que saldría el saneamiento de lo vendido, y que el acá actor por la citada escritura de venta recibió en forma real y material la posesión del inmueble con todos sus usos, costumbres, servidumbres.

El día 13 de mayo de 2011 presentó querrela de protección policiva, por perturbación a la posesión en contra de José Ramiro Velásquez, quien intentó arrebatarle su detentación y, con resolución 005-2011 del 15 de noviembre de 2012, la Inspección de policía del municipio de La Vega acogió sus pretensiones y ordenó al querellado cesar de inmediato los actos perturbatorios, decisión que fue confirmada por el alcalde municipal de La Vega, en segunda instancia, con resolución número 00833 del 20 de diciembre de 2013.

3. Posteriormente como poseedor del predio “El Cajón”, presentó una nueva querrela policiva en contra de los señores Jhon Michael Acosta, Alfonso Acosta, Hernán Gómez Malaver y Humberto Gómez Malaver, pues el predio El Cajón fue ocupado por quien dijo llamarse Marco Tulio manifestando que había sido contratado para trabajar allí por un señor de apellido Malaver y, como los arrendatarios que había dejado en el inmueble ya no se encontraban, solicitó a la autoridad competente la protección del predio a fin de que se restableciera y mantuviera la situación que existía antes de la invasión, que ya había sido protegida por la mencionadas resoluciones expedidas por la Inspectoría de Policía y la alcaldía de La Vega.

Que mediante resolución número 003 de agosto 4 de 2015 la inspección municipal de policía de La Vega acogió las pretensiones de su nueva querrela y ordenó a los señores Jhon Michael Acosta, Alfonso Acosta, Hernán Acosta, Hernán Gómez Malaver, Humberto Gómez Malaver, cesar la perturbación, restablecer las condiciones dadas antes de la invasión y abstenerse de continuar con los actos perturbatorios de la posesión.

Pero recurrida esa decisión por los querellados, en resolución número 09 del 3 de junio de 2016 la Gobernación de Cundinamarca, decretó la nulidad de lo adelantado en la inspección, con fundamento en que el señor Maicol Acosta, había solicitado una adjudicación del bien baldío “ante el INCODER y por ello se fundó la mentada nulidad y dejó en libertad a las partes para acudir ante la autoridad competente”.

Que esa actuación “fue una maniobra jurídica dilatoria que hasta la fecha no ha sido resuelta por el Instituto Nacional de Tierras antes Incoder y con base en esa argucia, sigue desposeído “de sus terrenos adquiridos de manera regular sobre los inmuebles objeto de litigio”

Por último, que “Los invasores demandados no tienen y nunca han tenido ningún título de buena fe que acredite su posesión, como tampoco se les ha adjudicado ninguno de los bienes objeto de este litigio por ninguna autoridad agraria ni judicial”.

### 3. El trámite.

Subsanada la demandada fue admitida mediante proveído del 15 de enero de 2018<sup>1</sup>; el demandado John Michael Acosta Gómez, se notificó de manera personal como consta en el acta de folio 122; Alfonso Acosta, Hernán Gómez Malaver, y Humberto Gómez

<sup>1</sup> Fl. 121 C. 1

Malaver, se notificaron conforme a los artículos 291 y 292 del C.G.P., sin hacer manifestación alguna respecto a las pretensiones de la demanda<sup>2</sup>.

El primero de los notificados presentó la excepción previa de “no haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúa el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar”, fundada en que el actor no acreditaba la calidad de poseedor, defensa que fue negada mediante proveído del 28 de marzo de 2019 –Fl. 191 a 193 C.1.-

A su vez, propuso la excepción de fondo que denominó: (i) “Ausencia de legitimación activa para la causa” basada en que el proceso policivo frente al que se declaró la nulidad no le reconoció la calidad de poseedor al demandante “lo que da al traste con la imposibilidad adjetiva de ejecutar alguna facultad derivada de una posesión que no ostenta”.

El demandante se opuso a la prosperidad de la excepción con iguales argumentos a los expuestos en la demanda, seguidamente se fijó fecha para audiencia, una vez adelantadas las etapas respectivas, decretadas y practicadas las pruebas, se corrió traslado para alegar y profirió decisión que puso fin a la instancia.

#### 4. La sentencia recurrida.

La Jueza de instancia inicial negó pretensiones de la demanda y condenó al demandante a pagar las costas del proceso; tras relacionar los elementos de la pretensión reivindicatoria publiciana: (i) Que la posesión del actor debía ser regular y haberse adquirido de buena fe; (ii) Que hubiese aquél perdido la posesión de la cosa; (iii) El estar el poseedor demandante en condición de poder ganar la cosa por prescripción; (iv) No ser el demandado el verdadero dueño del bien, ni poseer con igual o mejor derecho que el demandante.

Pasó a su análisis y encontró que el primer elemento no se estructuraba en el caso, pues el reclamo se reservaba al poseedor regular en vía de prescribir, lo que se configuraba con la existencia de la posesión y que su adquisición fuese regular, esto es, surgida con buena fe inicial y justo título.

Pues analizados los interrogatorios del demandante, los demandados, las testimoniales, así como las documentales que daban cuenta de las acciones policivas, podía concluir que la posesión del demandado Jhon Michael Acosta Gómez, era anterior, a la del actor.

Que se advertía una total orfandad probatoria para acreditar la posesión ordinaria aducida por el demandante, pues ningún testimonio se recibió que apoyara su afirmación de ser poseedor de los bienes perseguidos desde el año 2010 como se indicaba en la demanda, no había claridad en la fecha en que había iniciado su posesión, ni en la fecha del despojo de la misma, y que los títulos traídos daban cuenta de la venta de posesión de dos inmuebles y los pretendidos eran tres diferentes.

#### 5. La apelación.

El actor argumenta que no se le dio la importancia requerida a las pruebas documentales, en especial a las querellas policivas adelantadas ante la inspección de policía del municipio de La Vega y resueltas por la alcaldía municipal de esa localidad.

Que en esos trámites se probaba “el pago de los servicios públicos, la reposición del contador, los contratos de arrendamiento que el demandante efectuó con algunos

<sup>2</sup> Fl. 189 C.1.

arrendatarios, las ventas de los pastos, el levantamiento topográfico”, este último daba cuenta que los predios solicitados restituir se encontraban allí contenidos, por tanto no podía afirmarse que no son los mismos predios sobre los que acá se persigue en restitución.

Se desconoció la prueba de la diligencia adelantada ante la inspección de policía, en el año 2002, donde el titular de derecho de dominio José Ramiro Velásquez fue vencido, devolviéndosele la posesión al actor, y las inspecciones judiciales allí realizadas que daban cuenta de que se trataba de los mismos predios perseguidos en esta acción.

En segundo lugar, que se le reconoció posesión regular, “posesión ordinaria”, al demandado John Michael que no demostró tenerla, porque si el actor no la tiene, con una escritura de compraventa de la posesión, defendida ante la inspección de policía desde el año 2012, que es regular porque le había sido entregada materialmente, derivada del acto jurídico que realizó con el señor Euclides Gómez Malaver, y se le reconoce al demandado derivada de unos testimonios de sus tíos, siendo que aquel en ningún momento probó documentalmente, que poseyera los bienes objeto de usucapión.

Asimismo, que la sentencia no hizo referencia a las demás pruebas documentales y del testimonio del vendedor de la posesión, debió considerar que es una persona de avanzada edad, con problemas de memoria, valorando la prueba en su integridad y no solamente lo referente a la confusión porque “precisamente para eso son los documentos probatorios, para dar certeza al despacho, al juzgador, cuando las partes no se acuerdan de las fechas o las dan erradas”.

## CONSIDERACIONES

1. Da cuenta el expediente que el juzgado de conocimiento negó la acción reivindicatoria de los inmuebles englobados en el predio El Cajón y denominados separadamente El Cajón y Lote, ubicados en la vereda Bulucaima del municipio de La Vega, que adujo el actor haber adquirido su posesión ordinaria, con justo título, de manos del anterior poseedor Euclides Gómez Malaver por escritura pública número 863 del 3 de mayo de 2010, acto de “Compraventa Derechos de Posesión”, y que la había perdido, dada la invasión de los demandados.

Que el actor se duele de que no se observó que estaba ya probada su condición de poseedor regular en la querrela policiva que ganó en las dos instancias, actuación en la que aduce también quedó establecida la identidad del predio objeto material de su reclamo.

2. La legitimación en la causa.

Antes la especial pretensión que se eleva, en razón a que no la intenta el dueño del inmueble del que se dice perdió su posesión, sino otro poseedor que alega un mejor derecho en contra de quienes acusa invadieron su detentación, necesario es iniciar por definir la legitimación en causa para incoar esta acción.

2.1. Por legitimación en causa puede entenderse la identidad del actor con la persona a la cual la ley concede la facultad de elevar la pretensión (legitimación activa) y la identidad del demandado con la persona contra la cual debe ser formulada la pretensión (legitimación pasiva).

Precisa la doctrina que no es la legitimación en causa un presupuesto para el ejercicio del derecho de acción, sino un requisito indispensable para el proferimiento de una sentencia de mérito<sup>3</sup>; lo que impone su obligatoria consideración al momento de fallar; que ella

<sup>3</sup> Carlos Ramírez Arcila. Teoría de la acción. Pág.229.

consiste en la identidad que debe darse entre los sujetos que son parte de la relación o relaciones jurídica sustanciales que en el proceso se definen, y de quienes acuden al trámite procesal como sujetos de la relación jurídico procesal que en él se establece, de allí la solución procesal para ella regulada, en caso de no encontrarse acreditada.

Esto es, que la falta de legitimación en casusa activa o pasiva comporta el proferimiento de un fallo desestimatorio de la pretensión y no inhibitorio, pues la acreditación de tal circunstancia, implica que la acción ha sido ejercida por quien no estaba facultado para formularla o bien, porque se elevó contra quien no debía ser llamado a resistirla.

2.2. En tratándose de acción reivindicatoria, por regla general su encierra una contienda sobre la posesión material de una cosa singular que debe ostentar el demandado, que enfrenta la pretensión restitutoria de quien se proclama titular del derecho de dominio del predio que aquél detenta. (Arts. 946, 950 y 952 C.C.).

Son entonces extremos de dicho litigio, conforme a la normativa citada, por activa el titular del dominio o propietario que despojado de su detentación del bien a ella acude para recuperarlo y por pasiva, el poseedor a quien se enfrenta el derecho de propiedad del actor que se quiere hacer prevalecer frente a su presunción de dueño.

Pero, aplicable al presente caso, de manera excepcional el artículo 951 del C.C., le otorga la posibilidad de ejercicio de la acción de dominio o reivindicatoria a quien no tiene condición de dueño del predio que pretende recuperar, para otorgársela también al poseedor regular que ha perdido su ejercicio posesorio de ese bien, estando en condición de poder ganar su dominio por prescripción ordinaria.

Se señala entonces que tal acción<sup>4</sup> se separa de la regla general del artículo 2523 del mismo Código, según la cual el poseedor sólo podía por intermedio de las acciones posesorias recuperar la posesión perdida, pues permite a quien acredite ser poseedor regular, el pretender la recuperación del bien que poseía y que se encuentra en manos de otro poseedor sobre quien pretende prevalezca su derecho; por lo que puede afirmarse que es la acción publiciana que reglamenta el artículo 951 del Código Civil, una acción de dominio especial pues se debate entre poseedores, el demandante poseedor regular y el demandado simple poseedor.

2.3. Refiriéndose a las diferencias que pueden presentarse en la legitimación en causa activa de la acción reivindicatoria general y la especial acción publiciana, la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de diciembre 2 de 1954 ha señalado:

*“Hay fundamental diferencia, en cuanto a la **legitimatio ad causam** activa-presupuesto de la acción-entre la acción reivindicatoria general y la especial publiciana consagrada en el artículo 951 del C. C., aunque bien es cierto que ambas acciones persiguen el mismo objeto.*

*Para determinar el radio propio de aplicación de la acción publiciana cabe contemplar tres situaciones en el poseedor regular: 1º) se halla cumplido el plazo señalado por la ley para la usucapión ordinaria y el usucapiente ha obtenido sentencia declarativa de pertenencia a su favor, la cual fue debidamente registrada. En este caso, existe la acción reivindicatoria especial del artículo 951 del C. C. El poseedor regular ha adquirido por usucapión el dominio de la cosa y una decisión judicial así lo ha declarado. 2º) **El poseedor regular o sea el poseedor con justo título y buena fe, y tradición** si existe título traslativo de dominio, ha cumplido íntegramente el plazo señalado en la ley para la usucapión ordinaria, pero esta no ha sido declarada judicialmente, y se ve privado de la posesión material de la cosa. En este caso, existe también la acción reivindicatoria general. No es necesario que el demandante haya ejercitado previamente la acción declarativa de pertenencia por usucapión. 3º) El poseedor regular no ha cumplido íntegramente el lapso necesario para la usucapión ordinaria y se ve privado de la posesión. No habiéndose consumado*

<sup>4</sup> G.J.LXII 78. Casación de marzo 24 de 1947.

*todavía la usucapión no ha adquirido por ese medio el dominio de la cosa y por lo tanto no puede ejercitar la acción reivindicatoria que solo corresponde al dueño. Es en este último caso, cuando la ley por razones de equidad ampara al poseedor regular mediante la acción reivindicatoria especial consagrada en el artículo 951”* (resaltados agregados)

En este caso, desde los relatos del actor en su libelo, necesario resulta el concluir que debía entonces quien eleva tan especial pretensión, para acreditar su legitimación en causa activa, probar que se encuentra en las condiciones del tercer evento que la norma plantea, es decir, que se trata de un poseedor regular que estando en camino de obtener la propiedad del inmueble por la vía de la usucapión ordinaria, sin haberlo alcanzado aún, fue privado de su ejercicio posesorio.

Pues no existe reparo de que es la acción publiciana la acá ejercida, dado que se demandó que el Juez declarara que era el demandante poseedor regular de los inmuebles pretendidos y que, consecuentemente, por dicha condición, estaba él legitimado para reivindicar en su condición de poseedor material de esos predios que deberían por ello restituirsele. -Fl. 100 a 102 C.1-

### 3. La solución de la alzada.

Para la Sala atendiendo lo que se dejó expuesto, de la prueba recopilada en la instancia inicial se desprende que, contrario a lo señalado por el actor en su demanda, en el caso, desde la formulación del libelo se advierte claramente que el demandante no acredita estar legitimado en causa activa para demandar la acción publiciana; pues está ella concebida, en el artículo 951 del Código Civil, para quien pruebe su condición de poseedor regular del predio que pretende reivindicar y tal condición, no acreditada al demandar, tampoco se probó en curso del proceso y debió ser esa consideración suficiente para negar la pretensión reivindicatoria.

3.1. En efecto, no se dejaron establecidos en este caso los elementos que configuran la posesión regular, puesto que, como señala el maestro Arturo Valencia Zea<sup>5</sup>, en referencia a la pretensión de prescripción ordinaria que puede elevar sólo el poseedor regular, en la que se reduce a un tiempo de ejercicio posesorio a la mitad del exigido al poseedor común en la prescripción extraordinaria, que ello acontece porque tiene a favor suyo el poseedor regular dos presunciones de propiedad, la de poseedor por la detentación de la cosa y la derivada de tener inscrito el dominio en su favor en el registro, el justo título que para su ejercicio se le exige.

Por ello, que existe un principio que gobierna la prescripción ordinaria, pues “adquieren por prescripción ordinaria los poseedores que entendieron adquirir la propiedad, más no la adquirieron, por no ser el tradente o causante el verdadero dueño”. Mientras que el poseedor común, en la prescripción extraordinaria o de largo tiempo, solo está amparado por la presunción de propietario derivada de su detentación posesoria del inmueble.

Por justo título, presupuesto de singular importancia para el éxito de la prescripción ordinaria, se entiende 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.

De allí su íntima relación con el elemento buena fe, definida en el artículo 768 *Ibidem* como la conciencia de haber adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude o de todo vicio; que “en los títulos traslaticios, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato”.

<sup>5</sup> Valencia Zea, Arturo.- Derecho Civil. Tomo II bienes, Temis 10ª edición. Bogotá 2001, pag. 324. ISBN 958-35-0116-6.

Así lo tiene señalado la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia<sup>6</sup>: “2. Para abordar el asunto, es de verse que de acuerdo con el artículo 2518 del Código Civil, en armonía con los artículos 2527, 2528 y 2529 *ibídem*, se gana por prescripción ordinaria el dominio de los bienes corporales que están en el comercio humano y se han poseído con las condiciones legales; éstas, consisten esencialmente en el ejercicio de una posesión regular no interrumpida durante diez años, si se trata de bienes raíces, - hoy 5, artículo 4° ley 791 de 2002 -, entendiéndose que esta especie de posesión es ‘la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión’, cual lo señala el artículo 764 *eiusdem*.

En cuanto al justo título, ha de decirse que no pocas han sido las discusiones generadas alrededor de su concepto, al igual que sobre las razones por las cuales se sustrae de la posesión regular al poseedor propietario y, a su turno, se reserva para el que no tiene el dominio, todas ellas suscitadas, en alguna medida, por la circunstancia de que la ley civil no define la institución.

Sobre el particular, la jurisprudencia ha sostenido 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*’ (G.J. t. CVII, Pág. 365; en similar sentido, G.J. t. CXLII, Pág. 68, y CLIX; 347, entre otras); asimismo, dijose en otra oportunidad que ‘*es aquel constituido conforme a la ley y susceptible de originar la posesión para el cual nace, lo que supone tres requisitos, a saber: a) Existencia real y jurídica del título o disposición voluntaria pertinente, pues de lo contrario mal puede hablarse de justicia de un título que no existe. Luego, no habrá justo título cuando no ha habido acto alguno o éste se estima jurídicamente inexistente. b) Naturaleza Traslativa (vgr. Venta, permuta, donación, remate, etc.) o declarativa (vrg. Sentencia aprobatoria de partición o división, actos divisorios, etc.), de dominio, porque solo en virtud de estos actos o negocios aparece de manera inequívoca la voluntad de transferir o declarar el derecho en cuya virtud el adquirente adquiere la posesión, aun cuando no adquiriera el derecho de propiedad (Art. 753 C.C.). ... c) Justicia del título, esto es, legitimidad, la que se presume, salvo que se trate de título injusto conforme al art. 766 C.C.*’

Igualmente, a partir del último comentario es dable exponer que salvo los títulos que la propia ley descalifica como justos – artículo 766 del Código Civil –, entre los que se resalta, por lo pertinente, “el falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende”, entre otros, los demás seguirán haciendo parte de tal categoría”.

3.2. En éste particular evento, se observa que el título que invoca el actor como elemento de la prescripción ordinaria alegada y por lo tanto, justo título, es la escritura pública 863 de mayo 3 de 2010 de la notaría 61 del círculo notarial de Bogotá, en virtud del cual Héctor Osvaldo Cuan adquirió de Euclides Gómez Malaver, los derechos “de posesión material, quieta, pacífica, pública e ininterrumpida de más de 22 años de posesión, que el vendedor ejerce sobre dos (2) lotes de terreno y construcción, que por estar unidos forman un solo globo de terreno que se denomina El Cajón, ubicados en la vereda de Bulucaima jurisdicción del municipio de La Vega”, alinderados como allí se describe. (Fls 13 a 17. C.1.).

Documento que claramente da cuenta de una compra venta de “*derechos de posesión*”, y no de derecho de dominio o propiedad, del que no puede deducirse que el allí comprador y acá demandante, tenía la convicción de estar adquiriendo la propiedad de los predios que acá reclama se le reivindiquen, esto es, que no es aceptable su alegación de que con ese acto notarial quedó investido de una posesión regular, pues ni recibió propiedad ni contrató con quien podía transmitírsela.

No puede entonces darse por sentado que se presentaba la excepcional circunstancia de la que pudiera aquel deducir que, con ese acto, de buena fe, creyó adquirir el dominio.

<sup>6</sup> Sentencia de septiembre 23 de 2004 (Exp. 7362) M.P. Cesar Julio Valencia Copete.

Por más creencia que afirme tener el actor de que es poseedor regular, porque compró en el citado acto notarial de quien la detentaba y le fue entregada la posesión material de los lotes en cuestión, ocurre que su razonar, así expuesto en la demanda, resulta errado, pues del texto del mencionado documento se desprende que sólo compró y le fue transmitida la posesión y no el dominio, y ello equivale a que no pueda considerársele un poseedor regular en vía de adquirir el inmueble por prescripción y esa condición de necesaria acreditación para estar legitimado en causa activa para intentar la acción publiciana.

Ello por cuanto, la transferencia de la mera posesión, aún recogida en escritura pública, no constituye título traslativo de dominio, la falta de justo título hace que su posesión no sea regular y, con ello, que no esté en condición de poder prescribir por vía ordinaria.

3.3. Siendo así las cosas, como el acá demandante no tiene la condición de poseedor regular, pues el título fuente de su posesión no es apto para transmitir el derecho de dominio o propiedad del predio o predios en cuestión y, por ende, su detentación material no está acompañada de un justo título, no podría con su invocación acudir a la prescripción ordinaria en su propósito de prescribir el inmueble objeto de éste reclamo, ni está legitimado en causa activa para demandar la excepcional reivindicación del poseedor.

Pues es en favor del poseedor regular encaminado a alcanzar la prescripción ordinaria del predio del que perdió su posesión, que se consagra la acción reivindicatoria del poseedor o publiciana, esto es, de quien tiene la facultad de lograr el saneamiento del título de adquisición del derecho de dominio, pues estando aquel inscrito y siendo la fuente de su posesión, adolece de algún vicio que no fue observado por el comprador, que su buena fe y el ejercicio de la posesión por un lapso de 5 años hace que se convierta en dominio esa detentación, no obstante el decaimiento de su título.

En conclusión, como el justo título que puede soportar la posesión regular, es un acto traslativo de dominio que por ello es fuente que genera en su beneficiario la posesión regular del inmueble, con la firme convicción de que por el título recibido se adquiere el dominio del bien raíz; y tal condición no la tiene el demandante, la sentencia desestimatoria se confirmara, pero, por carecer el demandante de legitimación en causa para demandar la acción reivindicatoria especial o publiciana, al no haberse acreditado que era un poseedor regular, por carecer de un justo título que sea fuente de su ejercicio posesorio.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, Sala Civil Familia de decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

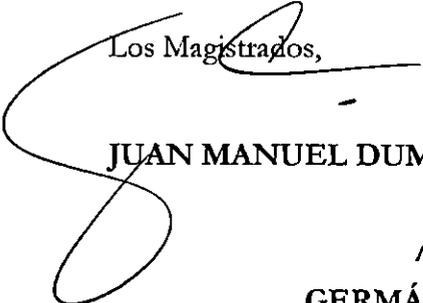
#### RESUELVE

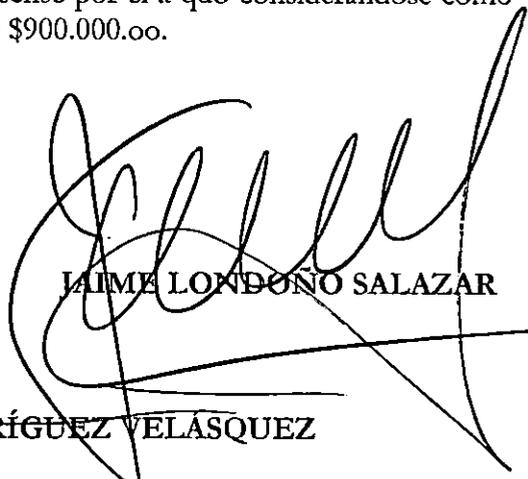
**CONFIRMAR** la sentencia proferida por el juzgado civil del circuito de Villera el 7 de noviembre de 2019, que negó las pretensiones de la demanda, por las razones expuestas.

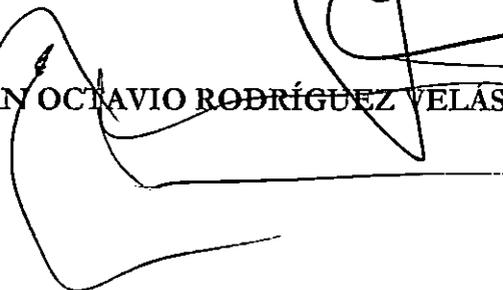
Se condena en costas a la parte demandante, tásense por el a-quo considerándose como agencias en derecho de esta instancia la suma de \$900.000.00.

Notifíquese y cúmplase,

Los Magistrados,

  
JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

  
JAIME LONDOÑO SALAZAR

  
GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL - FAMILIA  
ESTADO N°. 56



Este proveído se notifioa en Estado de fecha 19 JUN 2020

\_\_\_\_\_  
La Secretaria .