

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE JUNÍN**

**Junín, Cundinamarca, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)**

PROCESO:	2019-004. Proceso Reivindicatorio
RADICADO:	253724089001 2019 00008 00
DEMANDANTE:	GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO
EJECUTADO	SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN y OTROS

---

**ASUNTO A RESOLVER**

Corresponde al Despacho, surtida como se encuentra la tramitación correspondiente, sin observarse causal que invalide lo actuado y reunidos a cabalidad los presupuestos procesales, proferir sentencia de mérito, con sustento en los siguientes:

**1. ANTECEDENTES**

**1.1. LAS PRETENSIONES**

La señora GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO, por intermedio de apoderado judicial, presenta demandada reivindicatoria en contra de SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN, en calidad de poseedora, y de MARÍA BLANCA BELTRÁN DE LINARES y VICTOR MANUEL LINAREZ BEJARANO, como tenedores, para que previo el trámite legal se acceda a las siguientes pretensiones, consignadas en el escrito subsanatorio de demanda (f 29):

1°. Que la demandante tiene mejor derecho que los demandados, poseedora y tenedores, para poseer la casa existente en el inmueble descrito en el hecho sexto de la demanda, denominado "**SANTA BÁRBARA**", ubicado en la vereda Santa Bárbara del municipio de Gachetá, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 160-1775, con cédula catastral 25-372-00-01-00-0002-0601-0-00-0000, cuya descripción por cabida y linderos se halla consignada en la sentencia proferida el 25 de enero de 1999 por el Juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá (anotación No. 9 del F.M.I.), en virtud de la cual la demandante, GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO, adquirió por adjudicación en juicio de sucesión de CARLOS AUGUSTO ACOSTA un derecho de cuota **equivalente al 50% de los derechos de una mitad (1/2) que el causante CARLOS AUGUSTO ACOSTA, era titular en común y proindiviso junto con María Dorisana del Carmen Acosta S., titular de la otra mitad.** Los linderos generales del inmueble son los siguientes: "*Por el pie del punto donde existió el antiguo puente y pozo llamado Pozo Azul en el río Gachetá, aguas arriba hasta donde había una cerca de alambre y piedra; sigue por un costado en dirección al camino nacional del Meta, lo cruza y encuentra una cerca de piedra por ésta a una quebrada y ésta aguas arriba a dar a un camino y una cerca de piedra y por toda ésta a un chorro; sigue luego chorro abajo y después por cerca de piedra y alambre y árboles a dar al camino que conduce a Junín; sigue hacia abajo por una cuchilla y cerca de piedra, serie de árboles y luego a un árbol lacre a la orilla del camino que conduce a Junín; lo cruza en dirección a un mojón de piedra en un alto y sigue por una cuchilla abajo a encontrar el punto de partida y encierra*".

Los linderos especiales del inmueble de menor extensión que se denomina "TORMENTA 1", el cual tiene una extensión superficiaria de ocho hectáreas con doscientos sesenta y siete punto veintitrés metros cuadrados (8 Has. 0267.23 m<sup>2</sup>), son los siguientes, tomados del plano topográfico que se adjuntó con la demanda: *"por costado Norte colinda con la carretera pavimentada que conduce de Gachetá a Bogotá; por el Sur colinda con terrenos que en el levantamiento topográfico se denominan "EL TRIUNFO", en posesión del señor RAFAEL DE JESÚS HERRERA RODRÍGUEZ; por el Oriente colinda con EDGAR BEJARANO, ÁLVARO BEJARANO, y AMADEO BELTRÁN; por el Occidente colinda con sucesión de Baudilio Bejarano hasta encontrar una quebrada, continúa con Pablo Torres, hasta encontrar la carretera que conduce a Bogotá y encierra"*.

2°. *Que como consecuencia de la anterior declaración se condene a las personas demandadas a restituir dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, a favor de la demandante GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO la casa mencionada en la pretensión primera, junto con el lote sobre el cual está construida, la cual tiene un área aproximada de 100 metros cuadrados (100 mts<sup>2</sup>).*

3°. Que los demandados deberán pagar a la demandante, una vez ejecutoriada la sentencia, el valor de los frutos naturales o civiles del inmueble mencionado, no solo los percibidos, sino también los que el dueño hubiere podido percibir con mediana inteligencia y cuidado de acuerdo a justa tasación efectuada, desde el mismo momento de iniciada la posesión (25 de septiembre de 2012, fecha en que fuera otorgada ante la Notaría 19 de Bogotá la escritura pública No. 2806), por tratarse del demandado de un poseedor de mala fe, hasta el momento de la entrega del inmueble, al igual que el reconocimiento del precio del costo de las reparaciones que hubieren sufrido los demandantes por culpa del poseedor o poseedores.

Los frutos los calcula que suman la cantidad de \$20.854.256, correspondientes a cánones de arrendamiento desde el 25 de septiembre de 2012, calculados por periodos anuales, efectuados los incrementos con base en el IPC, hasta el 25 de enero de 2019.

4°. Que los demandantes no están obligados, por ser poseedores de mala fe, a indemnizar las expensas necesarias referidas en el Artículo 965 del Código Civil.

5°. Que en la restitución del inmueble en cuestión, deben comprenderse las cosas que forman parte del predio, o que se refuten como inmuebles, conforme a la conexión con el mismo.

6° Condenar a los demandados a cancelar las costas del proceso.

## **1.2. LOS HECHOS**

Las referidas pretensiones se sustentan, en resumen, así:

i) Mediante sentencia proferida el 25 de enero de 1999, por el Juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá, la demandante adquirió por adjudicación en juicio de sucesión de CARLOS AUGUSTO ACOSTA un derecho de cuota equivalente al 50% de los derechos de una mitad (1/2) que el causante CARLOS AUGUSTO ACOSTA, era titular en común y proindiviso junto con

María Dorisana del Carmen Acosta S., titular de la otra mitad, respecto del inmueble denominado “**SANTA BÁRBARA**”, ubicado en la vereda Santa Bárbara del municipio de Gachetá, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 160-1775, con cédula catastral 25-372-00-01-00-0002-0601-0-00-0000: la descripción por cabida y linderos del predio se hallan consignados en la sentencia antes citada.

ii) El inmueble descrito está avaluado catastralmente en \$60.184.000, según consta en el certificado catastral adjunto.

iii) Mediante la escritura pública No. 2806 del 25 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría 19 de Bogotá, SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN dice adquirir *los derechos de posesión ... sobre una casalote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión denominado “SANTA BÁRBARA”*

iv) En diligencia de inspección judicial practicada por el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá dentro del proceso de PERTENENCIA GRARIA No. 2013-0027, en el que fungió como demandante SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN y como demandada GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO, el Juzgado identificó la casa lote referida.

v) Si bien es cierto la escritura pública No. 2806 antes aludida, SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN dice adquirir *los derechos de posesión ... sobre una casa lote de terreno que hace parte de otra de mayor extensión denominado “SANTA BÁRBARA”*, también es cierto que los demandados SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN, MARÍA BLANCA BELTRÁN DE LINARES y VÍCTOR MANUEL LINARES BEJARANO, en sus respectivos interrogatorios que rindieron ante el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá dentro del proceso ACCIÓN PUBLICIANA No. 2017-011, en el que fungió como demandante GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO, aceptaron que desde hace varios años **no poseen el lote que se refiere en la escritura 2806** y que la demandante es quien viene ejerciendo la posesión sobre dicho lote, para lo cual ella ha venido pastando ganado de su propiedad, sin que los demandados hayan reclamado policiva o judicialmente.

vi) Mediante diligencia de transacción suscrita el 18 de abril de 2012 entre la demandante y el señor RAFAEL DE JESÚS HERRERA RODRÍGUEZ, se acordó que cada uno de ellos entraría en posesión sobre una franja de terreno respecto del inmueble descrito antes, en virtud de la cual GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO se le adjudicó y de inmediato entró en posesión de la franja de terreno que en el levantamiento topográfico adjunto se denomina “TORMENTA 1”, con extensión de 8 Has. 0267.23 m2.

vii) Sobre el predio “LA TORMENTA 1” es que se halla construida la casa referida en los hechos anteriores, la cual es objeto de reivindicación en la presente acción.

viii) La demandante se encuentra privada de la posesión material de la casa descrita, puesto que SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN viene ocupando la mencionada casa, en la que vienen residiendo sus padres, como tenedores a nombre de su hija, obstaculizando a la actora su legítimo derecho de dominio propiedad y posesión a que le da derecho el título de adquisición referido en el hecho primero de la demanda.

ix) Para los efectos del proceso debe entenderse que SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN está en posesión del inmueble referido desde el 25 de septiembre de 2012, fecha en la que fue otorgada ante la Notaría 19 de Bogotá la escritura pública No. 2806, y como tenedores MARÍA BLANCA BELTRÁN y VICTOR MANUEL LINARES BEJARANO.

x) La posesión que ejercen los demandados no ha sido tranquila debido a que la demandante, en aras de recuperar dicha casa, instauró acción publiciana No. 2017-011, ante el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá, cuyas pretensiones fueron denegadas, sin que se reconociera derecho alguno a los demandados.

xi) La señora SANDRA LILIANA LINARES está en incapacidad legal para ganar por prescripción el dominio del inmueble toda vez que ostenta la posesión desde el 25 de septiembre de 2012 y la ley exige un término de 10 años, máxime que dicha posesión no ha sido tranquila.

xii) La escritura pública a que alude el numeral 3 del acuerdo de transacción presentado ante el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá no se ha podido materializar debido a que cuando las partes fueron a la notaría a elaborar dicha escritura encontraron que los demandados habían instaurado demanda de pertenencia cuya inscripción se había ejecutado (anotación 24 del F.M.I. 160-1775) y se hallaba vigente, motivo por el que la notaría rehusó elaborar la escritura.

xiii) Los demandados no ostentan propiedad sobre ninguna franja de terreno relacionada con el inmueble.

xiv) La casa consta de tres habitaciones, cocina, baño y corredor, y se halla construida en un lote aproximadamente de 10 mts de largo por 6 de ancho, y es una construcción en teja de zinc, paredes de bloque, pisos en concreto.

xv) Los demandados no han instaurado demanda judicial como poseedores respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria 160-1775.

### **1.3. TRÁMITE PROCESAL**

La demanda fue admitida, una vez subsanada, por auto del 21 de marzo de 2019, en el que se dispuso imprimirle el trámite del proceso verbal previsto en los arts. 368 y ss. del CGP, notificar el proveído al extremo demandado y reconocer personería al togado José Ignacio Gómez Díaz.

Los demandados, previa notificación, a través de apoderado judicial, en forma oportuna contestaron la demanda, admitiendo como ciertos los hechos primero y tercero; admitiendo parcialmente el cuarto, el quinto, indicando que quedó plenamente demostrado que la señora SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN es quien tiene la posesión de la casa lote solicitada en el proceso, lo cual fue reiterado en el fallo de segunda instancia del Tribunal Superior de Cundinamarca; el hecho sexto señala que no es cierto que el extremo pasivo tenga la posesión de la franja de terreno denominado "LA TORMENTA 1", que está demostrado que SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN ejerce la posesión con ánimo de señor y dueña, por ende de buena fe; el hecho séptimo es cierto; el hecho octavo no es cierto, de conformidad con el fallo de restitución del predio emitido por el despacho y confirmado en segunda instancia, SANDRA LILIANA tiene la posesión

pacífica, tranquila e ininterrumpida y es reconocida por los vecinos desde hace más de 10 años; el hecho noveno es cierto; el décimo hecho no es cierto, que a pesar que el extremo activo ha iniciado acciones para pretender demostrar que tiene la posesión de la casa solicitada en esta demanda en posesión, ha sido vencida en dos ocasiones, tanto en la acción PAULIANA como en la restitución en este despacho, ni en primera ni en segunda instancia, siendo cosa juzgada; el undécimo hecho no es cierto, indicando que en los fallos mencionados se reconoció que SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN tiene la posesión incluso desde el año 2007; el hecho décimo segundo es cierto; el décimo tercero no es un hecho.

En cuanto a las pretensiones se opone por considerarlas improcedentes, exponiendo que los demandados han tenido la posesión de buena fe y así es reconocido por los vecinos.

Formulan los demandados excepciones de mérito que denominaron **“FALTA DE LEGITIMACIÓN POR LA CAUSA ACTIVA”**, aduciendo que la actora no está legitimada para iniciar el reivindicatorio, pues no tiene los atributos del art. 94 del CGP, dejó vencer los términos de que trata el numeral 2 del artículo 6 de la Ley 1561 de 2012, que la señora SANDRA LILIANA LINARES BELTRÁN tiene la posesión tranquila, quieta y pacífica, reconocida por los vecinos y cumple con los requisitos del numeral 3 del art. 6 de la norma precitada.

Afirma que la franja de terreno solicitado en reivindicación, en los linderos generales y especiales, no está plenamente identificado, es decir, no existe identidad plena de lo solicitado; que el predio Santa Bárbara, con M.I. 160-1775, SU EXTENSIÓN Y LINDEROS SE ENCUENTRAN EN LA e.p. No. 2840 del 1 de septiembre de 1997, Notaría 34 de Bogotá, se contradice en tasación suscrita el 18 de abril de 2012, entre GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO y RAFAEL DE JESUIS HERRERA RODRIGUEZ, se allegó que cada uno de ellos entraría en posesión de una franja de terreno, en este caso la demandante de LA TORMENTA, con un área de 8 h.0267 m2.

Agrega que se concluye la existencia de varios predios cada uno de ellos posesión en la forma como queda determinada por la demandante y no como se manifiesta en los hechos y en la pretensión de la subsanación de la demanda; que se presenta contraposición con la pretensión primera de la demanda y su corrección, el casa lote se encuentra en el predio LA TORMENTA 1, de propiedad de GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO, en contravía de sus manifestaciones, pues no tiene justo título; y que el predio SANTA BÁRBARA no existe legalmente, ha sido segregado en áreas menores de 15 hectáreas.

**“FALTA DE PLENA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO OBJETO EN REIVINDICACIÓN”**, señalando que la parte actora hace referencia a una casa que existe en el predio SANTA BÁRBARA, en un área de 100 metros cuadrados, aportando copia de la E.P. 2806 del 25 de septiembre de 2012, otorgada en la Notaría 19 de Bogotá, con un área totalmente diferente a lo manifestado en el acápite de hechos y pretensiones, pues está plenamente dentro del plenario, falta de identidad del predio solicitado por el extremo activo.

Por auto del 23 de julio de 2019 (f 128), se tuvo por contestada la demanda por parte de los demandados, se reconoció personería a su apoderado y se

otorgó traslado de las excepciones de mérito a la parte demandante, la cual no efectuó pronunciamiento expreso sobre el fundamento de las mismas, no obstante solicita el decreto de pruebas.

Mediante proveído del 16 de agosto de 2019 (f 144) se tuvo por descorrido el traslado, se incorporaron al proceso los documentos allegados por la parte actora y se señaló fecha y hora para la audiencia prevista en el artículo 372 del CGP, la cual se verificó por reprogramación el 3 de octubre siguiente. En dicha vista pública, se agotó la conciliación sin acuerdo alguno, se recaudaron los interrogatorios de las partes, se fijó el litigio, se efectuó control de legalidad sin necesidad de tomar medidas de saneamiento y se decretaron las pruebas postuladas por las partes. En la fijación del litigio, las partes tuvieron por probados los hechos 1 a 4, por no probados, y en consecuencia materia del litigio, los hechos 6 a 11, y los hechos 12 y 13 excluidos del debate.

El 22 de enero de 2020 se practicó diligencia de inspección judicial al inmueble objeto de reivindicación, con intervención de perito a instancia de la parte actora; con recepción de los testimonios postulados tanto por la actora como por la parte demandada.

En audiencia celebrada el 26 de agosto de 2020, efectuado el control de legalidad respectivo, previo a precluir la fase probatoria, se dispuso aclarar el dictamen pericial, cuya contradicción se surtió en audiencia del 9 de febrero de 2021.

Los alegatos finales se recaudaron en audiencia del 17 de marzo de 2021.

**ALEGATOS PARTE ACTORA:** con remisión a los hechos y pretensiones de la demanda, precisa el bien objeto de reivindicación, las partes, el modo en que la demandante adquirió el dominio sobre el bien y la fecha a partir de la cual la demandante ostenta el pleno dominio, estimación de los frutos a bajo juramento estimatorio; que en la Inspección Judicial, los demandados invocan indemnización sin solicitar reconocimiento de mejoras; que en la fijación del litigio se admitió que SANDRA LINARES tiene la posesión desde el año 2012, cuando recibió una escritura del señor VICTOR LINARES, posesión que no ha sido pacífica ni tranquila.

Señala que BLANCA BELTRÁN y VICTOR LINARES, dentro de los procesos ventilados ante el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá, han reconocido como dueña de la casa del proceso de reivindicación, a la demandante; el señor LINARES en la inspección judicial acepta que hace cerca de 10 años la demandante procedió a levantar la cerca que había en la franja de terreno adyacente a la casa; que los testigos que declararon en el proceso, manifestaron que hace 10 años GLADYS ELDA BELTRAN levantó esa cerca y desde ahí en adelante no se volvió a recuperar, a restablecer dicha cerca, lo que fue confirmado en la diligencia de inspección judicial.

En cuanto a los elementos estructurales de la acción reivindicatoria, recalca que se acreditaron, por lo que solicita se acceda a las súplicas de la demanda.

**PARTE DEMANDADA:** concluye que la demandante no es titular del derecho de dominio, por lo que hay que dar preferencia al que posee o al que tiene una posesión mejor caracterizada; que si el demandante no presenta

la prueba del dominio, al demandado le basta alegar la posesión actual, la cual da lugar a una presunción de dominio a su favor; que en el proceso divisorio tramitado se dio una transacción sobre el predio "Santa Bárbara", siendo dividido y adjudicado materialmente en tres lotes de terreno, a GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO, los denominados "TORMENTA 1", donde se encuentra la casalote objeto de reivindicación, y "TORMENTA 2"; y el denominado "EL TRIUNFO", adjudicado a RAFAEL DE JESUS HERRERA RODRIGUEZ, arguyendo que el de mayor extensión no existe por consecuencia de dicha división. Concluye que como el objeto de reivindicación no fue identificado debidamente y como la demandante no es titular de derecho de dominio, deben prosperar las excepciones propuestas.

Por auto del 21 de mayo último, se decretó la interrupción del proceso por consecuencia de la suspensión del apoderado de la parte demandada y, una vez superada dicha causa, se enlistó el proceso para dictar sentencia.

## **2. CONSIDERACIONES**

### **2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES**

Confluyen en este caso las condiciones necesarias para que el proceso tenga existencia jurídica y validez formal, pues, se encuentran satisfechos los presupuestos procesales necesarios para la decisión de fondo. En particular, la competencia que de manera privativa fue asignada por virtud de la ubicación del bien objeto de la pretensión (art. 28-7 CGP); la cuantía de las pretensiones que se ubica en el rango de menor; la inobservancia de vicio alguno del cual pueda derivarse nocividad procesal capaz de anular la actuación; demanda en forma, esto es, con el lleno de los requisitos legales; capacidad para ser parte de la demandante y de los demandados; capacidad procesal, en tanto las partes ejercen sus derechos a través de apoderado judicial debidamente habilitado; y se cumplieron todas y cada una de las etapas propias del trámite de pertenencia, en las que se garantizó la participación de los demandados emplazados.

### **2.2. PRESUPUESTOS DE LA PRETENSIÓN**

Los presupuestos particulares, tratándose de la acción reivindicatoria, hacen referencia a los requisitos indispensables para la pretensión en particular.

Conforme quedó expuesto al inicio, el extremo actor pretende con la acción la reivindicación de la casa, junto con el lote sobre el cual está construida, con área aproximada de 100 m<sup>2</sup>, existente en el predio de menor extensión denominado "TORMENTA 1", que hace parte del inmueble denominado "Santa Bárbara", ubicado en la vereda Santa Bárbara del municipio de Junín, identificado con matrícula inmobiliaria No. 160-1775 y cédula catastral 25-372-00-01-00-0002-0601-0-00-0000.

Dicha acción encuentra consagración normativa en el art. 946 y ss. del Código Civil, conforme a la primera de ellas "*la reivindicación o acción de dominio, es la que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla*". Las siguientes estructuran suficientemente los elementos o requisitos que se exigen para la configuración de la prosperidad de la reivindicación, como

son, entre otros, que se trate de bienes corporales raíces o muebles, que sea su propietario quien inicie la acción y que se haga contra el actual poseedor.

La jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia<sup>1</sup> en reiteradas decisiones ha decantado los requisitos de procedencia de la acción reivindicatoria, con apoyo en los artículos 946, 947, 950 y 952 del Código Civil, de donde se sigue que su procedencia se encuentra forzosamente subordinada a la demostración de los siguientes elementos que la configuran, así:

“[p]ara la prosperidad de la acción reivindicatoria es necesario acreditar una serie de circunstancias que la doctrina y la jurisprudencia<sup>2</sup> han denominado presupuestos estructurales de la acción de dominio; ellos son: **(i)** derecho de dominio en cabeza del pretensor, la cual puede ser plena, nuda o fiduciaria (art. 950 del Código Civil); **(ii)** posesión del bien materia del reivindicatorio por parte del demandado (art. 952 del Código Civil); **(iii)** identidad del bien poseído con aquél del cual es propietario el demandante; y **(iv)** que se trate de una cosa singular o cuota proindiviso de cosa singular (art. 949 del Código Civil).

Ahora, si alguno de tales presupuestos no se acredita en el juicio, la reivindicación no tiene vocación de prosperidad, dado que la demostración de tales aspectos en el proceso exige plena certeza, reclama que no se advierta duda en ninguno de ellos, pues la decantada convicción acerca de tales hechos constituye el cimiento para derivar las consecuencias jurídicas que la norma sustancial consagra.”

Posteriormente, en sentencia del 12 de octubre de 1.993, la misma corporación aludió a otro elemento indispensable de la acción reivindicatoria, referido a que no exista entre demandante ni demandado una relación contractual que le haya dado origen a la posesión del bien en cabeza del demandado, pues en este caso procede es el aniquilamiento de esa relación, y con base en ello procede la restitución.

De otro lado, se ha establecido que contra las pretensiones nacidas de la acción reivindicatoria, se puede proponer excepciones claras que tiendan a enervar esa acción, como las que desvirtúen la legitimación en el demandante por no ser el dueño de la cosa, la falta de legitimación en el demandado, por no ostentar la posesión que se alega, o cualquiera otra que logre demostrar la inexistencia de alguno de los presupuestos establecidos en la Jurisprudencia y relacionados en el considerando anterior. El extremo demandado en estos casos, puede alegar esos medios de defensa, ya por vía de excepción, ora por vía de acción, mediante la figura de la demanda de reconvencción o en acción independiente, tal como la acción resolutoria, cuando existe entre las partes una relación contractual que le haya dado origen o causa a la posesión.

Pero a más de lo anterior, para que se pueda despachar favorablemente la condena al demandado de que restituya el bien poseído, se requiere que éste no esté en mejor derecho que el dueño de la cosa, o que estándolo, éste no haya alegado la prescripción de la acción reivindicatoria, bien sea por vía de excepción o por vía de acción mediante la acción de petición de declaración de pertenencia.

---

<sup>1</sup> Ver entre otras SC 28 feb. 2011, rad: 1994-09601-01, reiterada entre otras en: SC 13 oct. 2011, rad: 2002-00530-01, SC 3493-2014; SC 4046-2019, rad. 2005-11012-01

<sup>2</sup> CSJ SC, 13 oct. 2011, rad. 2002-00530-01, entre muchas otras.

### **2.3. Problema jurídico**

A partir de los anteriores supuestos fácticos y normativos, el problema jurídico a resolver se contrae a establecer si, en este caso, se colman los presupuestos indispensables para la prosperidad de pretensión reivindicatoria o, en caso contrario, si a falta de alguno de ellos, las pretensiones deben ser denegadas.

### **2.4. Acervo probatorio**

Ubicados en el presente proceso dentro de los parámetros antes citados, se procederá a relacionar y analizar las pruebas acopiadas en su trámite.

#### **2.4.1. A INSTANCIA DE LA PARTE ACTORA:**

(i) Prueba Traslada del proceso de pertenencia rad. 2013-0027, Juzgado Civil del Circuito de Gachetá:

- Acta de la diligencia de inspección judicial llevada a cabo dentro del proceso de pertenencia que cursó ante el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá, radicado
- Dictamen Pericial con anexos
- Escritura Pública No. 2806 de 25 de septiembre de 2012, otorgada ante la Notaría 19 de Bogotá.
- Sentencias de primera y segunda instancia

(ii) Prueba Traslada del proceso de acción publiciana rad. 2017-011, Juzgado Civil del Circuito de Gachetá:

- Interrogatorios de parte de Sandra Liliana Linares Beltrán, María Blanca Beltrán de Linares y Víctor Manuel Linares Bejarano.
- Sentencias de primera y segunda instancia
- Escritura Pública No. 2806 ya referida.

(iii) Interrogatorios de parte de Sandra Liliana Linares Beltrán, María Blanca Beltrán de Linares y Víctor Manuel Linares Bejarano.

(iv) Documental:

- Folio de matrícula inmobiliaria No. 160-1775
- Sentencia proferida el 25 de enero de 1999 por el juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá
- Certificado catastral No. 25-372-00-01-00-0002-0601-0-00-0000
- Diligencia de Transacción del 18 de abril de 2012 entre la demandante y Rafael de Jesús Herrera Rodríguez.
- Levantamiento topográfico

(v) Testimonial:

- Declaraciones de Jesús Antonio Rodríguez, Álvaro Jaime Jiménez Acosta, José Leovigildo Sarmiento Vargas, Óscar Castillo Bejarano y Baudilio Castillo Bejarano.

#### **2.4.2. A INSTANCIA DE LA PARTE DEMANDADA:**

(i) Testimonial:

- Declaraciones de Gabriel Francisco Vergara Martín, Álvaro Yesid Bejarano Martín, Álvaro Salomón Bejarano Urrego, José Leonel Martínez Urrea y Manuel Alfonso Prieto Vergara.

(ii) Prueba Traslada:

- Sentencia del 18 de noviembre de 20134, proferida en el proceso de restitución de inmueble por éste mismo despacho, promovido por la demandante en contra de Victor Linares y María Blanca Beltrán.
- Sentencia de segunda instancia acción publiciana, ya decretada.

(iii) Interrogatorio de parte de la demandante.

### **3. Verificación del presupuesto relativo al derecho de dominio en cabeza del demandante y la calidad de poseedora de la demandada Sandra Liliana Linares Beltrán y de tenedores de María Blanca Beltrán de Linares y Víctor Manuel Linares Bejarano**

#### **3.1. Generalidades**

Recuérdese que, por virtud del art. 946 sustantivo civil, la legitimación por activa en la acción de dominio o reivindicatoria, como la que nos ocupa, la ostenta exclusivamente el dueño de una cosa singular.

El artículo 669 de la misma obra consagra el derecho de propiedad como un “(...) *derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.*”

La Corte Constitucional, en la sentencia C-410 de 2015<sup>3</sup>, expuso que la propiedad privada es un derecho subjetivo que tiene una persona sobre una cosa corporal o incorporeal, que faculta a su titular para el uso, goce, explotación y disposición de la misma, con pleno respeto de sus funciones sociales y ecológicas. La consolidación de tal derecho está supeditada a los presupuestos del título y del modo, como elementos inseparables para concretar el derecho de propiedad de bienes inmuebles, que se traducen en la forma en que se crean las obligaciones y la posterior ejecución de las mismas.

Respecto a tales presupuestos, en sentencia SU454-2016<sup>4</sup>, siguiendo la obra de JOSE J. GÓMEZ<sup>5</sup>, la Corte Constitucional concluye que:

*(i) “[p]ara que el derecho de propiedad ingrese al patrimonio de una persona es necesario que concurren de manera sucesiva dos actos jurídicos, el título como acto humano creador de obligaciones o la ley que faculta al hombre para adquirir el derecho real (compraventa, permuta, entre otros), y el modo que implica la ejecución del título, es decir, el que permite su realización (ocupación, accesión, tradición, prescripción entre otros); y*

*El título puede ser justo o injusto. Será justo aquel título que: i) sea atributivo de dominio, es decir, aquel que es apto para adquirir el dominio como la permuta, la compraventa o la donación; ii) es verdadero, lo que implica que debe existir realmente; y iii) debe ser válido, esto es, que no adolezca de nulidad, como sería un vicio del consentimiento<sup>6</sup> o la emisión de requisitos ad substantiam actus. El título es injusto cuando no reúne los requisitos legales conforme al artículo 766 del Código Civil Colombiano*

*[s]e pueden identificar dos clases de modos, entre otros, los originarios y derivados. Son originarios cuando “(...) la propiedad se adquiere sin que exista una voluntad anterior o*

<sup>3</sup> Magistrado Ponente Alberto Rojas Ríos

<sup>4</sup> Magistrada Ponente Gloria Stella Ortíz Delgado

<sup>5</sup> José J. Gómez, Derecho Civil Bienes

<sup>6</sup> Ibídem. pág. 276.

*precedente que la transfiera, como ocurre con la accesión, la ocupación y la prescripción. Se presenta sobre objetos que no han tenido dominio, o que habiéndolo tenido no existe una transferencia voluntaria de su primitivo dueño.”<sup>7</sup>*

*Son **derivados** cuando se realiza una transferencia o transmisión de la propiedad “(...) con fundamento en una sucesión jurídica, como la tradición y la sucesión por causa de muerte o acto de partición de una herencia.”*

Adicionalmente, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos, de suerte que, **una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble**, como así lo consagra en artículo 756 sustantivo civil, conforme al cual, “*Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.*” (negrillas para destacar)

Los fines del registro, según se decanta en el precedente acabado de citar, se contraen a: i) **Servir de medio de tradición de los derechos reales sobre bienes inmuebles, incluido el dominio, conforme al artículo 756 del Código Civil**; ii) otorgar publicidad a los actos jurídicos que contienen derechos reales sobre bienes inmuebles; iii) brindar seguridad del tráfico inmobiliario, es decir protección a terceros adquirentes; iv) fomentar el crédito; y v) tener fines estadísticos. (Destacado propio)

### **3.2. El caso concreto**

3.2.1. Efectuada la verificación de la información contenida en el Certificado de Tradición y Libertad correspondiente al folio de matrícula inmobiliaria 160-1775, del predio rural “Santa Bárbara”, con fecha de apertura 05-05-1978, se indica que los linderos fueron tomados de la adjudicación de bienes de la sucesión de GABRIEL ACOSTA y RAFAELA SOLANO, tramitada ante el Juzgado del Circuito de Gachetá, sentencia aprobatoria de la partición y adjudicación de fecha 16-08-1934.

Como antecedente del referido acto se señala (acápito de complementación) que el causante GABRIEL ACOSTA adquirió el inmueble, así: (i) una parte, por compra a Salvadora Bejarano por E.P. 305 de 09-\_\_-1886, notaría 4 de Bogotá; (ii) otra parte, por compra a Gumercindo Bejarano, mediante E.P. 450 del 16-01-1886 de la notaría De Gachetá; (iii) otra parte, por compra a Miguel Florez, por E.P. 509 del 23-02-1888 de la notaría De Gachetá; y (iv) otra parte, por compra a Buenaventura Bernal, por E.P. 684 del 17-11-1896 de la notaría de Gachetá.

La tradición se inicia, según consta en la anotación 1 del certificado, con el acto de adjudicación en la sucesión de los causantes GABRIEL ACOSTA y RAFAELA SOLANO, a favor de María Luzlinda Isabel, Paulina Onofre, María Dorisana del Carmen, Ana Bertha y **Carlos Augusto ACOSTA SOLANO**.

En la anotación 8, del 19-09-1997, se inscribe el acto de **compraventa de derechos** en la sucesión de CARLOS AUGUSTO ACOSTA FLORES, documentada en la E.P. 2840 de 01-09-1997 de la Notaría 34 de Bogotá,

---

<sup>7</sup> Velasquez Jaramillo Op. Cit. Pág. 283.

efectuada por **ALVARO JAIME JIMENEZ ACOSTA** a **GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO**.

En la anotación 9, del 23-04-1999, se inscribe el acto de **adjudicación en sucesión** del causante CARLOS AUGUSTO ACOSTA, a favor de MARÍA ISABEL BELTRÁN DE ZAPATA y **GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO**, mediante sentencia del 25-01-1999 del Juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá.

En la anotación 10 se inscribe la transferencia de derechos de cuota de MARIA ISABEL BELTRAN DE ZAPATA a favor de RAFAEL DE JESUS HERRERA RODRIGUEZ, documentado en la E.P. 6052 de 22-12-1999, notaría 2 de Bogotá; derechos que se concretaron al 50% del predio, según aclaración referida en la anotación 14, por virtud de la E.P. 3171 de 29/07/2002, notaría 2 de Bogotá.

La anotación 18, de fecha 16-11-2006, da cuenta de la inscripción de la demanda decretada por el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá, en proceso divisorio de RAFAEL DE JESUS HERRERA a GLADYS ELDA BELTRAN y OTROS.

3.2.2. La copia de la partición y de la sentencia aprobatoria de la misma dentro del proceso de sucesión del causante CARLOS AUGUSTO ACOSTA, de fecha enero 25 de 1999, del juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá, mediante la cual se adjudicó la herencia a GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO, como cesionaria del heredero ALVARO JAIME JIMENEZ ACOSTA, y a ANA BERTHA ACOSTA Vda. De GARCIA. La adjudicación a la señora BELTRAN ROMERO, respecto al predio “Santa Bárbara” se concretó a un 50 % de una mitad (1/2), es decir a un 25 % de la totalidad del bien.

3.2.3. Documento privado, suscrito por GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO, BERTHA LEONOR GARCIA De GUTIERREZ, GUSTAVO GARCIA ACOSTA, NELSON GARCIA, MARGARITA GARCIA, PIEDAD GARCIA y RAFAEL DE JESUS HERRERA RODRIGUEZ, dirigido al Juzgado Civil del Circuito de Gachetá, proceso Divisorio Agrario No. 2006-090, demandante RAFAEL DE JESUS HERRERA y demandados GLADYS ELDA BELTRAN y OTROS, contenido de la transacción de las partes respecto al predio “Santa Bárbara”, matrícula inmobiliaria No. 160-1775, el cual quedó a partir de tal acto dividido en 3 lotes de terreno, de acuerdo al levantamiento topográfico, así: (i) Lote de terreno “TORMENTA 1”, con extensión superficiaria de 8 Has. 0267.23 m<sup>2</sup>, adjudicado a GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO; (ii) Lote de terreno “TORMENTA 2”, con extensión superficiaria de 0 Has. 3593.27 m<sup>2</sup>, adjudicado a GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO; y (iii) Lote de terreno “EL TRIUNFO”, con extensión superficiaria de 8 Has. 3860.50 m<sup>2</sup>, adjudicado a RAFAEL DE JESUS HERRERA RODRIGUEZ, incluyendo los derechos que les corresponde a BERTHA LEONOR GARCIA De GUTIERREZ, GUSTAVO GARCIA ACOSTA, NELSON GARCIA, MARGARITA GARCIA y PIEDAD GARCIA. Se estipuló, igualmente, que para cristalizar dicho acuerdo se elevaría a escritura pública la división material anunciada.

3.2.4. Levantamiento topográfico del predio “Santa Bárbara”, en el que se distinguen los predios divididos conforme al acuerdo transaccional aludido en el numeral inmediatamente anterior.

3.2.5. Copia de la sentencia emitida el 18 de noviembre de 2013, por el Juzgado Promiscuo Municipal de Junín, dentro del proceso de Restitución de Inmueble Arrendado, impulsado por GLADYS BELTRAN, en contra de VICTOR LINARES y MARIA BLANCA BELTRAN, respecto al “Lote de Terreno, ubicado junto con la casa en él levantada de aproximadamente una fanegada, que hace parte de la finca de mayor extensión, ubicada en la vereda Santa Bárbara de Junín Cundinamarca, cuyos linderos se describen así: “Por el Oriente con cerca de por medio con herederos de LUCIANO RODRIGUEZ, hoy ÁLVARO BEJARANO, por el Occidente con predio de la demandante, por el Norte con predio de herederos de LUCIANO RODRIGUEZ, hoy ÁLVARO BEJARANO y por el Sur con predio de la demandante”. Dicha decisión fue adversa a las pretensiones de la demandante.

3.2.6. Copia de la sentencia de segunda instancia proferida por el Tribunal Superior de Cundinamarca, Sala Civil Familia, el 1° de febrero de 2019, dentro del proceso de la Acción Publiciana promovida por GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO y RAFAEL DE JESUS HERRERA RODRIGUEZ contra SANDRA LILIANA LINARES BELTRAN, MARIA BLANCA BELTRAN DE LINARES y VICTOR MANUEL LINARES BEJARANO, con la que se discutía el mejor derecho que ostenta la demandante respecto a la codemandada LINARES BELTRAN (en calidad de poseedora) y de los otros codemandados (en calidad de tenedores) para poseer la casa existente en una franja de terreno (de 100 m2 aproximados) denominada “Tormenta 1” que forma parte del terreno de mayor extensión conocido como “Santa Bárbara”, ubicado en la vereda del mismo nombre del municipio de Junín -folio 160-1775; y la consecuente orden de restitución.

La intervención del Tribunal se produjo frente a la apelación de la sentencia promulgada por el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá, el 28 de junio de 2018, por medio de la cual denegaron las pretensiones de la demanda al encontrar fundada la excepción de mérito propuesta por los demandados, relativa a la falta de legitimación por activa, al no encontrar acreditada la posesión regular de los demandantes, presupuesto para el ejercicio de dicha acción. El Tribunal confirmó la sentencia de primer grado, al corroborar que no se demostró uno de los requisitos sustanciales de la acción incoada, sin consideración al examen de la condición de poseedores de los demandados.

3.2.7. Conforme al referido acervo probatorio, es dable afirmar que el inmueble denominado “Santa Bárbara”, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 160-1775, teniendo como antecedente primigenio las compraventas efectuadas, por partes, por el causante GABRIEL ACOSTA, soportadas en títulos escriturarios idóneos, registrados en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, documenta que con dicha tradición se vislumbra consolidado el derecho de propiedad del mencionado causante, pues, se demuestran los presupuestos del título y del modo, como elementos inseparables para concretar el derecho de propiedad.

3.2.8. El derecho de la demandante, GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO, en el inmueble “Santa Bárbara”, cuyo antecedente lo constituye la venta de los derechos herenciales que a ella le hizo el señor ÁLVARO JAIME JIMENEZ ACOSTA, causahabiente del señor CARLOS AUGUSTO ACOSTA FLOREZ, por representación hereditaria de la señora ELVIRA ACOSTA DE JIMENEZ,

hermana legítima de éste último causante<sup>8</sup>, radicados en el inmueble rural “Santa Bárbara”; derecho que se concretó con la adjudicación que a GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO se hizo en la sentencia aprobatoria de la partición del mencionado causante CARLOS AUGUSTO ACOSTA FLOREZ, emitida por el Juzgado 43 Civil Municipal de Bogotá. Ambos actos jurídicos se encuentran debidamente inscritos en la tradición del inmueble “SANTA BÁRBARA”, M.I. 160-1775, colmando, se itera, los presupuestos de título traslativo de dominio, consistente en la sucesión por causa de muerte, materializado a través de la inscripción del título -sentencia de partición- ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Gachetá.

3.2.9. Acerca de tal cuestión, el H. Tribunal Superior de Cundinamarca, Sala Civil Familia, al resolver la apelación formulada dentro de la acción publiciana propuesta por Gladys Elda Beltrán Bejarano y Rafael de Jesús Herrera Rodríguez contra Sandra Liliana Linares Beltrán, María Blanca Beltrán de Linares y Víctor Manuel Linares Bejarano, en contra de la sentencia que desestimó las pretensiones de los actores, consideró que el derecho del cual era titular el codemandante Herrera Rodríguez, transmitido a la codemandante Beltrán Bejarano, quien lo formalizó mediante la respectiva adjudicación en la sucesión del causante primigenio titular de derechos reales, Carlos Augusto Acosta Flórez, corresponde al derecho real de dominio; de ahí que concluyera que tal situación era incompatible con la acción publiciana, que tiene como presupuesto sustantivo la acreditación de la calidad de poseedores de unos y otros. (ff 167-167 vuelto)

3.2.10. El derecho de la demandante, como cesionaria, en el inmueble de mayor extensión denominado “Santa Bárbara”, se concretó a la cuota parte equivalente a un cincuenta por ciento de la mitad, o lo que es lo mismo, al 25 % del 100 %, o  $\frac{1}{4}$  parte.

3.2.11. La demandante GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO, en calidad de titular del derecho de dominio de dicha cuota parte, en el inmueble “Santa Bárbara”, promovió acción divisoria contra los demás copropietarios, con quienes alcanzó acuerdo de división, a través de contrato de transacción celebrado el 18 de abril de 2012, presentado en el juicio Divisorio radicado 2006-0090, conocido por el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá<sup>9</sup>.

3.2.12. Producto del acuerdo, el inmueble de mayor extensión “Santa Bárbara”, se fraccionó en tres secciones, dos a favor de GLADYS ELDA BELTRAN ROMERO, denominadas “Tormenta 1” y “Tormenta 2”, y otra a favor de RAFAEL DE JESUS HERRERA RODRIGUEZ, denominada “El Triunfo”. En la fracción de terreno “Tormenta 1”, se encuentra ubicada la casa y el terreno sobre el que se haya construida, objeto de la pretensión reivindicatoria, siendo la única construcción que se levanta sobre tal sección del predio mayor.

3.2.12. Si bien es cierto, la cuota que corresponde a cada comunero sobre la cosa común, ingresa al patrimonio particular de cada uno de ellos, teniendo como presupuesto la debida individualización de lo adjudicado; tratándose de bienes inmuebles, para que pueda predicarse la calidad de pleno propietario, pues en este caso no se trata de propiedad nuda o

---

<sup>8</sup> Ello consta en el Trabajo de Partición aportado como prueba por la demandante, acápite de consideraciones, folios 13 a 20.

<sup>9</sup> La prueba del acuerdo de división obra a folios 10 a 12 del plenario,

fiduciaria, en cabeza de la pretensora, en los términos exigidos por el artículo 950 del Código Civil, se requería su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Gachetá, al folio de matrícula inmobiliaria 160-1775.

En efecto, como se señaló en precedencia, para que la tradición, como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, surta efectos plenos en relación con el derecho real de dominio, se exige efectuar el correspondiente registro de instrumentos públicos, como así lo previene el artículo 756 *ibidem*, conforme al cual, “*Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.*”

La carencia de la tradición no se purga por el hecho de que, como en este caso, tratándose de adjudicatarios en una división material, éstos ejerzan materialmente el dominio sobre los respectivos fundos, puesto que, se insiste, se requiere el registro de la división ante la oficina de registro respectiva para que pueda predicarse la condición de pleno propietario.

Si ello es así, como en efecto lo es, la demandante GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO no se encuentra legitimada para reivindicar para sí, con exclusión de los demás copropietarios del predio de mayor extensión denominado “Santa Bárbara”, el lote de terreno y la casa que sobre él se levanta, que forman parte del fundo “Tormenta 1”, adjudicado a ella en el acuerdo de división.

Téngase en cuenta que, mientras se mantenga la ausencia de registro del acuerdo de división material, así el mismo haya tenido efectos judiciales dentro de la acción divisoria respectiva, además de los efectos materiales vinculantes para quienes lo suscribieron, no deviene procedente tener por acreditada la calidad que exige la norma sustantiva aludida, esto es, la de propietario pleno, para suplir la legitimación por activa.

En concordancia con lo anterior, el artículo 4° de la Ley 1579 de 2012, por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos, relaciona los actos jurídicos que deben ser registrados ante las oficinas respectivas, así:

*“Están sujetos a registro:*

*a) Todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles;*

*b) Las escrituras públicas, providencias judiciales, arbitrales o administrativas que dispongan la cancelación de las anteriores inscripciones y la caducidad administrativa en los casos de ley;*

*(...)*

**PARÁGRAFO 1o.** *Las actas de conciliación en las que se acuerde enajenar, limitar, gravar o desafectar derechos reales sobre inmuebles se cumplirá y perfeccionará por escritura pública debidamente registrada conforme a la solemnidad consagrada en el Código Civil Escritura Pública que será suscrita por el Conciliador y las partes conciliadoras y en la que se protocolizará la respectiva acta y los comprobantes fiscales para efecto del cobro de los derechos notariales y registrales.”*

Es más, la Corte Suprema de Justicia considera que el solo registro del título de adquisición del dominio ante la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos basta para que se transfiera el dominio, sin ser necesaria la entrega del inmueble:

*“(...) la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, cumple por aquel cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega.”<sup>10</sup>*

Finalmente, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, tratándose de la reivindicación para sí a para la comunidad, destaca que:

“no sólo el dueño de una cosa singular puede ejercer la referida acción de dominio, sino, también, quien es propietario de una cuota determinada proindiviso de un bien; empero, a este último no le es dable reivindicar para él, en los términos del citado artículo 946, la totalidad del bien o parte específica del mismo, como si se tratase de un cuerpo cierto. Así, lo ha entendido la jurisprudencia, pues invariablemente ha sostenido que “no siendo el actor dueño de todo el predio sino de una parte indivisa, su acción no podía ser la consagrada en el artículo 946 del Código Civil sino la establecida en el artículo 949 de la misma obra, ya que el comunero no puede reivindicar para sí sino la cuota de que no está en posesión, y al hacerlo debe determinarla y singularizar el bien sobre el cual está radicada”<sup>11</sup>

Lo anterior quiere decir que, además del propietario que es titular del dominio total del bien, también el comunero que solo es titular de una cuota proindivisa puede reivindicar la totalidad del dominio, pero no a su favor sino en nombre de la comunidad. El comunero de igual forma puede ejercer la acción reivindicatoria a su favor, pero solo para reclamar la cuota proindivisa de que es titular dentro de una cosa determinada.

#### **4. RESPUESTA AL PROBLEMA JURÍDICO**

Como colofón, siendo que no se encuentra consolidada la plena propiedad del lote de terreno “Tormenta 1” en cabeza de la demandante, GLADYS ELDA BELTRÁN ROMERO, por ausencia de registro del título de adquisición - acuerdo de división, ante la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva, no ostenta legitimidad para promover para sí la reivindicación del área de terreno y la casa pretendida en este proceso. En consecuencia, la respuesta al problema jurídico planteado es que en este caso no se supera el presupuesto atinente a la legitimidad por activa, indispensable para la prosperidad de la pretensión reivindicatoria, lo que conlleva la denegatoria de las pretensiones; ello, sin necesidad de emprender el análisis de los demás requisitos sustanciales, por ser ellos de carácter acumulativos, lo que significa que a falta de uno el resultado debe ser desestimatorio de la demanda.

<sup>10</sup> Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 29 de septiembre de 1998. Rad. 5169-98 M.P. Predro Lafont Pianetta. Citado en Tenera Barrios Op. Cit. Pág. 401.

<sup>11</sup> SC agosto 14/2007 M.P. Pedro Octavio Munar Cadena.

## 5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Junín, Cundinamarca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### RESUELVE:

**PRIMERO. DENEGAR** las pretensiones de la demanda.

**SEGUNDO. CANCELAR** las medidas cautelares decretadas,

**TERCERO. CONDENAR** en costas a la parte actora. Tásense oportunamente.

**CUARTO. ADVERTIR** que contra la presente decisión procede el recurso de apelación para ante el Juzgado Civil del Circuito de Gachetá.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



JOSE IGNACIO GARCÍA AGUDELO

**JUEZ PROMISCO MUNICIPAL**