



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil, Agraria y Rural



MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ
Magistrada ponente

SC1379-2025

Radicación n.º 25286-31-03-001-2019-00582-01

(aprobado en sesión de treinta de abril de dos mil veinticinco)

Bogotá, D.C., trece (13) de junio de dos mil veinticinco (2025).

Se resuelve el recurso extraordinario de casación interpuesto por Jaime Jesús Mejía Fadul e Invertenjo S.A.S. (sucesor procesal y cesionaria de los derechos litigiosos de la fallecida demandante, María Clemencia Fadul Gutiérrez), contra la sentencia del 18 de abril de 2024, dictada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones.

Actuando en representación de la comunidad de bienes a la cual pertenecía, María Clemencia Fadul Gutiérrez pidió la reivindicación de una porción del predio denominado “El Chocó”, ubicado en el municipio de Tenjo (Cundinamarca). Asimismo, reclamó que se ordenara al señor Castro Ávila restituir el área del inmueble que actualmente detenta, y pagar los frutos naturales y civiles que ha percibido, o que hubiera podido percibir, durante el tiempo de su posesión irregular –estimados en \$5.000.000 anuales–.

2. Fundamento fáctico.

La señora Fadul Gutiérrez dijo ser copropietaria, en común y proindiviso con otras tres personas¹, del predio rural denominado “El Chocó”. A ello agregó que, «*desde marzo de 2011*», el señor Pablo Mauricio Castro Ávila ha venido ocupando materialmente un sector específico de dicha heredad, ocupación que se produjo después de que le fuera adjudicada en remate judicial la cuota del 33,33% que les correspondía a los condóminos Álvaro Samuel Antonio Fadul Gutiérrez y María del Pilar Gómez Castellanos.

La convocante resaltó que el señor Castro Ávila había cercado con postes de madera y alambre de púas una parte concreta de la propiedad común, ejerciendo actos de posesión sin contar con un título jurídico válido, pues nunca se realizó partición o adjudicación material de dicha área. La

¹ Las cuotas de propiedad se distribuían así: 33,33% correspondía a María Clemencia Fadul Gutiérrez, otro 33,33% a Ligia María del Carmen Fadul Gutiérrez, y el 33,33% restante a los señores Álvaro Samuel Antonio Fadul Gutiérrez y María del Pilar Gómez Castellanos.

zona cercada, además, resulta particularmente valiosa, en tanto que colinda con la carretera que comunica a los municipios de Tenjo y Tabio.

Como si fuera poco, la inscripción del acto de adjudicación fue declarada sin valor ni efecto por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, (Res. n.º 101 del 12 de mayo de 2015), decisión que ratificó la Superintendencia de Notariado y Registro (Res. n.º 7780 del 9 de julio de 2018). Por consiguiente, al momento de interponer la demanda reivindicatoria, el señor Castro Ávila no ostentaba la titularidad de cuota alguna del bien, ni mucho menos de la porción específica que ocupa.

Finalmente, resaltó que el aludido poseedor ha promovido diversos procesos judiciales para recuperar su condición de copropietario, sin éxito hasta la fecha. No obstante, *«cualquiera sea la decisión de los jueces sobre lo acabado de señalar, la presente demanda se instaura por la propietaria de la tercera (1/3) cuota parte de dominio, en nombre de la comunidad de bienes de la que ella, junto con su hermana, forma parte sobre el predio El Chocó, bien sea que el otro propietario de la tercera (1/3) cuota parte restante sea el mismo señor Pablo Mauricio Castro Ávila, el señor Álvaro Antonio Fadul Gutiérrez o la señora María del Pilar Gómez»*.

3. Trámite procesal.

3.1. Notificado personalmente del auto admisorio de la demanda, el señor Castro Ávila se opuso al *petitum*, y formuló

las excepciones que denominó *«prescripción de la acción reivindicatoria»* y *«reconocimiento de mejoras»*.

3.2. En el decurso de la primera instancia, la demandante falleció. Su hijo, Jaime Jesús Mejía Fadul, compareció al proceso solicitando ser reconocido como su sucesor procesal, y lo propio hizo la sociedad Invertenjo S.A.S., argumentando su calidad de cesionaria de los derechos litigiosos de la causante.

Por auto –ejecutoriado– de 24 de mayo de 2021, el juzgado *a quo* reconoció al primero de los nombrados como *«sucesor procesal de la fallecida María Clemencia Fadul Gutiérrez, en su calidad de heredero»*. También aceptó la cesión de los *«derechos litigiosos relacionados con la pretensión reivindicatoria y consecuente restitución»* a favor de Invertenjo S.A.S. Por último, dispuso que *«cedente y cesionario actuarán como litisconsortes necesarios hasta cuando el demandado acepte expresamente la cesión»*.

3.3. Mediante sentencia calendada el 13 de octubre de 2022, el Juzgado Civil del Circuito de Funza desestimó las defensas del demandado, y lo condenó *«a restituir a la comunidad (...) dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, la parte o porción de terreno vinculada al inmueble denominado el Chocó, ubicado en el municipio de Tenjo»*.

Asimismo, dispuso que el señor Castro Ávila pagara, *«por concepto de frutos civiles, la suma de \$15.000.000, frutos que corresponden a los causados desde el día 2 de agosto de 2019 hasta el día 2 de octubre de 2022. Los que se causen con posterioridad se liquidaran hasta la fecha de entrega real y material del bien en la forma*

y términos previstos en el artículo 284 del C. G. del P.». Finalmente, precisó que los condóminos «no está[n] obligad[os] a indemnizar las expensas necesarias de que trata el artículo 965 del C.C., así como tampoco a reconocer ningún tipo de mejora al demandado».

SENTENCIA IMPUGNADA

El Tribunal revocó el fallo de primera instancia, declaró probada la excepción de *«prescripción de la acción»* y negó la reivindicación. En sustento, sostuvo que el juez *a quo* había incurrido en un error al analizar aquella defensa, pues aplicó el término decenal de la prescripción adquisitiva extraordinaria, pese a que el demandado invocó de manera explícita la prescripción ordinaria, de cinco años.

En línea con lo anterior, resaltó que *«el señor Pablo Mauricio Castro Ávila tomó posesión de una tercera parte (1/3) de la porción del predio que pertenecía a los señores Álvaro Fadul Gutiérrez y María del Pilar Gómez (...) con ocasión a la adjudicación en pública subasta realizada en diligencia practicada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá para el año 2011, lo que significa que ingresó de buena fe y con justo título. Asimismo, ha poseído esa franja del bien por más de 5 años»*, verificándose así los presupuestos de la alegada prescripción ordinaria.

DEMANDA DE CASACIÓN

Al sustentar su recurso extraordinario, Jaime Jesús Mejía Fadul e Invertenjo S.A.S. formularon dos cargos. Sin embargo, la Sala centrará su examen únicamente en el primero de ellos, pues está llamado a prosperar.

CARGO PRIMERO

Los impugnantes denunciaron la violación directa de los artículos 94, 375, 762, 764, 765, 766, 768, 770, 779, 946, 950, 952, 961, 962, 963, 964, 2322, 2323, 2512, 2518, 2528, 2529, 2531, 2532, 2538, 2539 del Código Civil.

Para fundamentar su acusación, sostuvieron que el Tribunal erró al calificar como posesión regular lo que constituía una posesión irregular, aplicando incorrectamente el régimen de prescripción ordinaria de cinco años. Según los impugnantes, la adquisición en remate judicial de una cuota parte indivisa solo otorgaba al demandado derechos abstractos como comunero, sin facultarlo para ocupar unilateralmente una porción física del predio común.

Por consiguiente, al no existir justo título sobre el área concreta ocupada, la posesión debía calificarse como irregular, susceptible únicamente de prescripción extraordinaria decenal. Y como la demanda reivindicatoria se presentó en junio de 2019, cuando el demandado solo llevaba ejerciendo actos de posesión por aproximadamente ocho años, dicho plazo prescriptivo no se había consumado.

CONSIDERACIONES

1. Precisiones preliminares.

La jurisprudencia consolidada de esta Corporación ha establecido que, para oponerse eficazmente a la acción reivindicatoria ejercida por el propietario inscrito, el poseedor del bien en disputa puede invocar en su favor la excepción de *prescripción adquisitiva*, pues su consumación extingue el derecho de propiedad del titular original, privándolo, en consecuencia, de la legitimación sustancial indispensable para ejercer la acción de dominio:

«De la propia índole de la prescripción se desprende que al paso que opera como adquisitiva para quien posee el bien por el tiempo y con los demás requisitos exigidos por el derecho positivo, se va produciendo, en forma simultánea, la prescripción extintiva para quien hasta ahora es el propietario del bien. Es decir, que mientras el uno avanza en pos del derecho de dominio como usucapiente, para el otro se va extinguiendo, al punto que así lo ha consagrado el legislador cuando en el artículo 2512 del Código Civil preceptúa que “la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguirse las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”, norma ésta que guarda estricta armonía con lo dispuesto por el artículo 2538 del mismo Código, en cuanto en él se dispone que operada la prescripción adquisitiva de un derecho, se extingue igualmente la acción para reclamarlo. (CSJ SC 020 de 1999, rad. 5265, entre otras)» (CSJ SC3691-2021).

Justamente con este fundamento jurídico, el demandado Pablo Mauricio Castro Ávila esgrimió la aludida defensa de *«prescripción de la acción»*, argumentando que, *«con base en lo establecido en el art. 2529 del Código Civil, (...) el tiempo necesario para la **prescripción ordinaria** es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces. **La acción reivindicatoria se encuentra prescrita**, considerando que las mismas demandantes reconocen que (...) Pablo Mauricio Castro Ávila se encuentra en posesión del inmueble **desde marzo del 2011**».*

Como ya se indicó, en el fallo recurrido el *ad quem* declaró probada esa excepción. Y, al hacerlo, incurrió en el vicio de juzgamiento que se le imputa (específicamente, la transgresión directa de los artículos 946 y 2538 del Código Civil), porque asumió, en contravía del ordenamiento, que un copropietario puede tener la calidad de poseedor regular de la cosa común y, consecuentemente, adquirir el dominio exclusivo mediante la prescripción adquisitiva ordinaria.

Para ilustrar esa conclusión, la Sala procederá de la siguiente manera: (i) examinará los elementos constitutivos de la posesión regular en nuestro ordenamiento; (ii) precisará las razones por las cuales un copropietario no puede ejercer posesión regular sobre toda o una parte de la cosa común y (iii) demostrará, con base en aquellos principios, el error jurídico en que incurrió el *ad quem* al revocar el fallo de primera instancia y desestimar la pretensión reivindicatoria.

2. La posesión regular.

Además de los elementos esenciales de toda posesión material idónea para efectos prescriptivos –*corpus* y *animus domini*–, la posesión regular debe satisfacer dos condiciones adicionales, que la cualifican jurídicamente: el justo título y la buena fe inicial. Así lo establece el artículo 746 del Código Civil, al señalar que «*se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión*».

2.1. Justo Título.

Aunque la legislación nacional no define expresamente qué debe entenderse por *justo título* para efectos posesorios, la jurisprudencia ha interpretado, a partir del artículo 765 del Código Civil, que este constituye «*todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza, resulta abstractamente idóneo para transferir el dominio y carece de vicios que comprometan su autenticidad o validez*» (CSJ SC, 26 jun. 1964, G. J. t. CVII, pág. 365). Esto implica que *justo título* sería aquel que, de haber emanado del verdadero propietario, o de quien estuviera facultado legalmente para disponer del bien, habría producido la efectiva transferencia del dominio de un patrimonio a otro.

Así lo tiene dicho el precedente de la Sala:

«(...) [P]or justo título 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. 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.

Si se trata, pues de un título traslativo, puede decirse que éste es justo cuando al unírsele el modo correspondiente, habría conferido al adquirente el derecho de propiedad, si el título hubiese emanado del verdadero propietario. Tal el caso de la venta de cosa ajena, diputada por el artículo 1871 como justo título que habilitaría para la prescripción ordinaria al comprador que de buena fe entró en la posesión de la cosa» (CSJ SC, 4 dic. 2009, rad. 2002-00003-01; reiterada en CSJ SC19903-2017 y CSJ SC2474-2022).

El justo título, por tanto, no depende solamente de la literalidad del acto jurídico correspondiente, sino que implica

una evaluación objetiva de su vocación traslaticia del derecho de dominio. Un ejemplo paradigmático es la venta de cosa ajena, que constituye un justo título siempre que el contrato sea existente y válido, pues bajo ese supuesto cumpliría, en abstracto, todos los requerimientos para transferir al adquirente la propiedad del bien compravendido (*Cfr.* CSJ SC2474-2022).

Precisamente esa apariencia de legitimidad –fundada en la vocación traslaticia del acto que antecede a la posesión– justifica el tratamiento diferenciado que el legislador otorga a la prescripción adquisitiva ordinaria, cuyo plazo se reduce a tres años para los bienes muebles, y a cinco años para los inmuebles (art. 2529, Código Civil). De esta manera, el ordenamiento protege la expectativa fundada del poseedor regular, quien adquirió la cosa mediante un instrumento que, en abstracto, habría sido idóneo para conferirle la propiedad, pese a que circunstancias externas impidieran su transmisión efectiva (*Cfr.* CSJ SC388-2023).

2.2. Buena fe.

2.2.1. El segundo elemento constitutivo de la posesión regular es la buena fe, definida en la legislación como la «*conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio*» (art. 768, Código Civil). Esta conceptualización revela la naturaleza *subjetiva* de la buena fe posesoria: constituye un estado mental –la convicción inicial del poseedor– de ser el verdadero propietario de la cosa, tanto por haberla adquirido

por un medio legítimo, sin fraude ni vicios jurídicos, como por recibirla de manos de quien –desde el punto de vista del poseedor, se reitera– tenía facultades de disposición (Cfr. CSJ SC, 19 dic. 2011, rad. 2002 00329 01).

Añádase que la buena fe debe concurrir necesariamente al inicio de la relación posesoria, pero no es necesario que subsista después de adquirida la posesión –de conformidad con lo dispuesto en el artículo 764 del Código Civil–. Esto significa que las circunstancias externas posteriores que pudieran afectar la apariencia de legitimidad de la adquisición no modifican la calificación originaria de la *«conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio»*.

Ahora bien, para facilitar la aplicación práctica de este concepto, y reconociendo la inherente dificultad de probar un estado mental, el ordenamiento estableció una presunción legal en favor del poseedor (art. 769, *ib.*). Sin embargo, dicha presunción es de aquellas *iuris tantum*, susceptible de ser desvirtuada mediante evidencias que demuestren: (i) que el poseedor conocía las irregularidades que afectaban su título o derecho; o (ii) que dichas irregularidades eran tan manifiestas que ninguna persona razonablemente diligente hubiera podido ignorarlas, dadas las circunstancias específicas en que se produjo la adquisición.

En punto de lo anterior, la jurisprudencia de la Sala tiene decantado lo siguiente:

«La buena fe “...es la creencia en el poseedor de ser propietario de la cosa. [De esa manera], el precepto [art. 778 C.C.] (...) concluye que “en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato”. **Entonces, para que un adquirente a non domino sea de buena fe, es necesario que haya creído que su autor era propietario, pues no podría recibir de él un derecho de que no fuese titular.** De donde es inevitable concluir que el conocimiento por el poseedor, de los vicios del título de su autor, es excluyente de la buena fe, porque infirma esta creencia” (CSJ SC, 26 jun. 1964, G. J. t. CVII, pág. 372). El poseedor de buena fe, en suma, es quien detenta el bien como propietario. Cree haberlo recibido de su dueño en virtud de un justo título “cuyos vicios ignora”². **Se trata de una convicción formada de que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre el terreno.** De ese modo, la “buena fe no es solamente la ignorancia del derecho de otro en la cosa, sino la certidumbre de que se es propietario”³» (CSJ SC5065-2020).

3. Imposibilidad del comunero de ejercer posesión regular sobre la cosa común.

Aunque constituye un supuesto excepcional –según lo ratifican, entre otras, las sentencias CSJ SC388-2023; CSJ SC1302-2022 y CSJ SC3728-2020–, es jurídicamente viable que alguno de los condóminos ejerza un señorío exclusivo y excluyente sobre la totalidad, o una porción específica, del bien común. Y lo es también que, con base en ello, alegue en su favor la prescripción adquisitiva –por vía de acción o de excepción–. Sin embargo, es crucial advertir que **dicha posesión jamás podría ser calificada como regular.**

² «CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, t. VI, páginas. 490 a 492» (referencia propia de la providencia citada).

³ «Ídem». (referencia propia de la providencia citada).

Esta imposibilidad se fundamenta en dos razones esenciales: (i) **el condueño carece de justo título**, pues la fuente de su derecho de copropiedad lo reconoce únicamente como titular de una cuota ideal; y (ii) **Tampoco concurre en su favor la buena fe inicial**, pues el régimen de comunidad presupone el conocimiento de los derechos concurrentes e ideales de los condóminos, lo que excluiría la posibilidad de que exista una «*conciencia de haberse adquirido el dominio*» de toda la cosa común, o de un área o porción concreta de ella.

3.1. En efecto, el condueño, por definición, **no tiene un justo título con vocación traslaticia sobre la totalidad o alguna fracción materialmente determinada de la cosa común**. El acto jurídico del que deriva su condición –la de copropietario– circunscribe claramente su derecho a una cuota abstracta, ideal, reconociendo explícitamente la coexistencia de derechos a favor de los otros condóminos. Por ende, no existe un acto jurídico «*verdadero y válido*» que pueda considerarse apto, en abstracto, para atribuirle el derecho de dominio que pretende usucapir.

El título del comunero legitima únicamente la propiedad sobre una fracción ideal, nunca sobre porciones físicas determinadas del bien común. Mientras que la prescripción adquisitiva ordinaria exige un título que, en potencia, pudiera transferir el dominio específico de lo que se pretende adquirir, el título del condómino, lejos de otorgarle ese potencial dominio exclusivo, reafirma expresamente su limitación a una cuota parte abstracta, confirmando así la titularidad compartida sobre la totalidad material del bien.

Esta limitación, inherente a la propia comunidad, constituye un obstáculo jurídico insalvable para la pretensión del condómino de adquirir, por prescripción ordinaria, el dominio total o parcial de la cosa común.

3.2. Siendo suficiente lo expuesto hasta aquí para descartar la posesión regular del condueño, también vale la pena resaltar que este tampoco podría invocar en su favor la buena fe posesoria, entendida como *«la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio»* (artículo 768, Código Civil). Esta imposibilidad deriva directamente del conocimiento que tiene –o debe tener– sobre los límites de su derecho frente a los de los demás condóminos, el cual es excluyente de la “buena fe simple” que se requiere en estos casos.

La buena fe posesoria, según el artículo 768 del Código Civil, exige que el poseedor de la cosa que esté convencido de haberla recibido de alguien que tenía la capacidad legal para transferir su dominio, sin que exista fraude o algún otro tipo de vicio. Es decir, no basta con que la persona ignore legítimamente los derechos que el verdadero propietario pudiera tener sobre el bien; además, es necesario que tenga la convicción subjetiva de ser el único propietario legítimo del mismo (Cfr. CSJ SC5065-2020).

Ahora bien, esa convicción no puede basarse en una creencia completamente irracional, o contraria a la evidencia, sino que debe ser, como mínimo, lógica y razonable frente a

la realidad jurídica que conoce o debiera conocer el poseedor. Y, de nuevo, tales requisitos están ausentes en el caso del condómino, pues este, por defecto, sabe que su derecho no es exclusivo, sino compartido, característica que se deriva directamente del título que lo acredita como copropietario.

Por ende, resulta jurídicamente incoherente que un comunero pueda desarrollar honestamente la convicción de ser el único dueño de todo el bien común, o de una parte específica de este, ya que tal pretensión resulta incompatible con la naturaleza misma de su título jurídico.

3.3. En línea con lo anterior, es pertinente reiterar que la presunción de buena fe posesoria puede desvirtuarse mediante indicios y circunstancias objetivas que permitan inferir razonablemente la ausencia de la conciencia referida en el artículo 768. Estos elementos externos pueden incluir irregularidades evidentes en el título de adquisición, el conocimiento previo de problemas sobre la titularidad, comportamientos contradictorios con la supuesta creencia de legitimidad, o circunstancias fácticas que harían implausible la alegada convicción.

Según la jurisprudencia de la Sala:

«La buena fe simple que el artículo 769 del Código Civil presume, no exige calificación como la buena fe creadora de derecho, en que se asienta la teoría de la apariencia. Porque aquella se confunde con la honestidad de la conducta humana en su más sencilla expresión, y no requiere en quien la invoca estar exento de culpa. Mientras que la segunda no es apta para construir derecho con destrucción del preexistente, sino solo cuando se pruebe que el

error de que depende no puede corregirse sin romper la tranquilidad general y es de aquellos en que habría incurrido el más perspicaz, diligente y avezado de los hombres. La buena fe posesoria es simple y no cualificada. De manera que si se compra cuerpo cierto con la conciencia de que quien vende es el dueño y en la negociación no existe ningún género de fraude, malas artes o patrañas, a tiempo en que los hechos mismos nada revelan en contrario, la buena fe se configurará para los efectos de la posesión regular en el plano de lo honesto, se presume legalmente, y es a la contraparte a quien corresponde aportar plena prueba de los hechos que la desvanezcan» (CSJ SC, 12 nov. 1959, G. J. t. XCI, pág. 814).

Y, se reitera, en el caso específico del condueño, las circunstancias objetivas que desvirtúan la buena fe posesoria son inherentes a la naturaleza misma de la comunidad. Pretender que aquel pueda tener la «conciencia de haberse adquirido el dominio» sobre todo o una parte concreta de la cosa común –como se requeriría para reconocerlo como poseedor regular– implica una contradicción insalvable, pues nadie puede creer ser dueño exclusivo de aquello que su propio título declara compartido.

Más aún, si el comunero alegara desconocimiento sobre las limitaciones jurídicas de su derecho, se estaría ante un error de derecho sobre los efectos de la copropiedad, y este tipo de yerro, por mandato expreso del artículo 768 citado, constituiría una presunción de mala fe en contra del poseedor, que no admite prueba en contrario.

3.4. En conclusión, **debe descartarse la posibilidad de que prospere cualquier alegación de prescripción adquisitiva ordinaria presentada por un comunero sobre la cosa común.** El condómino que pretenda ser reconocido

como poseedor de la totalidad o de una porción específica del bien común **únicamente puede invocar a su favor la prescripción extraordinaria**, sometida al plazo decenal establecido en el artículo 2532 del Código Civil –el cual comenzará a computarse desde el momento en que aquel exteriorice *«de manera inequívoca, el ejercicio de una posesión exclusiva y excluyente de la comunidad»* (CSJ SC388-2023)–.

Esta interpretación, además, encuentra fundamento tanto en el artículo 407-3 del Código de Procedimiento Civil, que regía cuando inició la relación material del demandado con el predio “El Chocó”, como en el artículo 375-3 del Código General del Proceso, que ha orientado el desarrollo del presente trámite declarativo, y que mantuvo, en términos idénticos, la regulación sobre este aspecto:

«La declaración de pertenencia también podrá pedirla el comunero que, con exclusión de los otros condueños y por el término de la prescripción extraordinaria, hubiere poseído materialmente el bien común o parte de él, siempre que su explotación económica no se hubiere producido por acuerdo con los demás comuneros o por disposición de autoridad judicial o del administrador de la comunidad».

4. Caso concreto.

4.1. En el asunto bajo examen, el convocado fundamentó su defensa de *«prescripción de la acción»* en el hecho de haber estado en posesión de una porción del inmueble rural denominado “El Chocó” desde *«el mes de marzo de 2011»*, cuando se le adjudicó, en pública subasta, *«una tercera parte*

(1/3) del predio que pertenecía a los señores Álvaro Fadul Gutiérrez y María del Pilar Gómez».

La referida circunstancia, que el *ad quem* tuvo por demostrada, implica que, tras el remate en sede judicial, el demandado pasó a formar parte de una comunidad integrada por varios copropietarios. Su adquisición, por tanto, no le confería la facultad para individualizar materialmente la porción que le correspondía, ni para ocuparla de manera unilateral, excluyendo a los demás condóminos.

Recuérdese que, a voces del artículo 2323 del Código Civil, «*el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social*», analogía que significa que, así como ningún socio puede apropiarse de los activos de la sociedad a la que pertenece, el comunero tampoco puede atribuirse unilateralmente parcelas o segmentos materiales concretos de la cosa común, hasta que se efectúe su partición en legal forma.

4.2. Aunque el derecho de cuota que adquirió el señor Castro Ávila no le confería la facultad para cercar y ocupar físicamente una porción determinada de la heredad sin el consentimiento de los demás condóminos, lo cierto es que fue precisamente eso lo que sucedió. Así se afirmó en la demanda⁴; se reiteró en su contestación⁵, y también se estipuló en la fijación del litigio, que tuvo lugar durante la audiencia inicial celebrada el 25 de abril de 2022⁶.

⁴ Folio 133 del archivo digital «01CuadernoPrincipal25286310300120190058200_T1.pdf».

⁵ Folio 157, *ib.*

⁶ Minuto 1:43:29 (<https://apigestionaudiencias3.ramajudicial.gov.co/detail/13503070>).

Dicha conducta conllevó, para todos los involucrados, el abandono de la coposesión propia del comunero y el comienzo de la posesión exclusiva del señor Castro Ávila sobre una porción de la cosa común. Sin embargo, dicha posesión no podría calificarse como regular, pues carece evidentemente de justo título sobre la fracción concreta del inmueble que ocupa, ya que ningún acto jurídico, incluida la adjudicación de la que se viene hablando, intentó asignarle la propiedad exclusiva sobre un área específica.

Lo que está acreditado, inequívocamente, es que el demandado adquirió derechos sobre una cuota abstracta del inmueble, no sobre la extensión de tierra que ahora posee. Y siendo ello así, debe descartarse que tenga un “justo título”, como el que describe el artículo 765 del Código Civil para que se materialice la prescripción ordinaria que declaró probada la sentencia de segunda instancia.

4.3. Adicionalmente, el demandado no podía ignorar la existencia y extensión de los derechos de los demás copropietarios sobre la totalidad del bien común, incluida la porción que, *motu proprio*, decidió ocupar. Por tanto, se excluye la buena fe inicial exigida por el artículo 768 del Código Civil, pues resultaba jurídicamente imposible que tuviese «la conciencia de haber adquirido el dominio» exclusivo sobre aquel segmento específico de la heredad común.

El señor Castro Ávila necesariamente conocía –o debía conocer– que su derecho se limitaba a un porcentaje ideal del

predio, y que cualquier individualización física requería del consentimiento previo de los demás condóminos, o de una decisión judicial en un proceso divisorio. En esos términos, no podría afirmarse que obró de buena fe al aprehender un área específica del inmueble; al contrario, actuó a sabiendas de que su conducta excedía los límites inherentes a su derecho de copropietario.

4.4. En suma, como el demandado carecía de justo título y buena fe, no podía calificarse como poseedor regular, ni alegar en su favor una eventual prescripción ordinaria. Para que prosperara su excepción de «*prescripción de la acción*», por tanto, debía acreditar actos de señorío continuos e ininterrumpidos durante al menos diez años, conforme lo establece el artículo 2532 del Código Civil.

Sin embargo, está plenamente demostrado que el señor Castro Ávila inició su relación posesoria en «*marzo de 2011*», mientras que la demanda reivindicatoria fue presentada el 17 de junio de 2019⁷, habiéndose materializado el enteramiento del poseedor dentro del plazo establecido por el artículo 94 del Código General del Proceso⁸. Ello equivale a decir que la interrupción civil de la prescripción operó antes de que pudiera consumarse el referido plazo decenal.

Consecuencialmente, el Tribunal incurrió en un grave error jurídico al aplicar el término de cinco años propio de la

⁷ Folio 143 del archivo digital «01CuadernoPrincipal25286310300120190058200_T1.pdf».

⁸ En el expediente obra prueba de que: (i) la demanda fue admitida mediante auto del 10 de julio de 2019 (folio 144 del archivo digital «01CuadernoPrincipal25286310300120190058200_T1.pdf»); (ii) dicho auto fue notificado por anotación en el estado a la parte actora el día 11 de julio de 2019 (folio 145, ib.); y (iii) la notificación al demandado, por aviso, se hizo efectiva el 2 de agosto de 2019 (folio 156, ib.).

prescripción ordinaria de bienes inmuebles, partiendo de la premisa equivocada de que el demandado tenía la calidad de poseedor regular, cuando, se reitera, no cumplía los requisitos legales para ello. Y el referido desacierto resultó trascendental, pues llevó a declarar probada una excepción de prescripción que, conforme al análisis precedente, no había llegado a configurarse.

En virtud de lo expuesto, el cargo propuesto prospera. Se casará la sentencia impugnada y, en su lugar, se dictará el correspondiente fallo de reemplazo.

SENTENCIA SUSTITUTIVA

1. Control de legalidad.

No se advierten irregularidades o vicios de procedimiento que puedan comprometer la validez de lo actuado. Por consiguiente, esta Corporación procederá a dictar sentencia de mérito.

2. Sentencia de primera instancia.

Según se anticipó, el Juzgado Civil del Circuito de Funza declaró no probada la excepción de prescripción adquisitiva formulada por el convocado y acogió las pretensiones de la acción reivindicatoria. En consecuencia, ordenó al señor Castro Ávila restituir a la comunidad que conforma la demandante la porción de terreno del predio “El Chocó” que actualmente posee, y lo condenó a pagar

\$15.000.000 por concepto de frutos civiles causados entre el 2 de agosto de 2019 y el 2 de octubre de 2022 –además de los que se causen hasta la fecha de entrega efectiva–.

El juzgador fundamentó su decisión en el cumplimiento de los elementos esenciales de la acción reivindicatoria, a saber: (i) la titularidad del derecho de dominio de la demandante, acreditada mediante el certificado de tradición y libertad del inmueble, que demuestra la adquisición por donación instrumentada en la Escritura Pública No. 2734 del 4 de diciembre de 1981; (ii) la posesión material del demandado desde «*marzo de 2011*», reconocida expresamente por él; (iii) la singularidad del bien objeto de la pretensión; y (iv) la identidad entre el bien reclamado y el poseído.

Respecto a la excepción de prescripción, el juez *a quo* advirtió que no podía prosperar, por cuanto el tiempo transcurrido entre el inicio de la posesión («*marzo de 2011*») y la presentación de la demanda (17 de junio de 2019) era inferior al término de diez años que exige el artículo 2532 del Código Civil para consumir la prescripción extraordinaria adquisitiva, configurándose así su interrupción civil, conforme al artículo 94 del Código General del Proceso.

En cuanto a las restituciones mutuas, la sentencia señaló que «*los frutos civiles, entendidos (...) como los cánones de arrendamiento que dejó de percibir la parte demandante, (...) fueron tasados en el juramento estimatorio en la suma de \$5.000.000 anuales, el cual hace prueba de su monto al no ser objetado por la parte demandada, sin que el despacho advierta que es notoriamente injusta o*

ilegal». En cambio, no accedió al reconocimiento de mejoras, porque el señor Castro Ávila «*tan solo se limitó a solicitar la condena por ese concepto, sin aportar ningún elemento demostrativo primigenio sobre su autoría, causación y cuantía*».

3. Recurso de apelación.

Al interponer su recurso de apelación, el demandado formuló únicamente dos breves reparos. Al sustentar el primero de ellos, manifestó que el juez de primera instancia había incurrido en un error al aplicar el término de diez años propio de la prescripción extraordinaria, cuando lo procedente era aplicar el de cinco años, correspondiente a la ordinaria. En sus palabras, solicitó revocar la sentencia «*declarando probada la excepción de prescripción propuesta por la vía ordinaria (...), ya que solo se requieren haber transcurrido cinco años*».

Agregó que su posesión sobre una tercera parte del predio “El Chocó” tuvo origen en una adjudicación mediante remate público realizado por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Bogotá, dentro del proceso ejecutivo hipotecario promovido por la Caja de Crédito Agrario contra Álvaro Fadul Gutiérrez y María del Pilar Gómez Castellanos. Señaló que la diligencia de entrega se realizó en cumplimiento de una comisión ordenada por el referido juzgado y comprendió tanto la cuota abstracta que correspondía a Fadul Gutiérrez, como una porción específica, que era de propiedad de María del Pilar Gómez Castellanos.

Así las cosas, al haber transcurrido más de cinco años entre el inicio de su posesión y la presentación de la demanda, argumentó que se configuraba la prescripción ordinaria prevista en el artículo 2529 del Código Civil, razón por la cual no prosperaban las pretensiones reivindicatorias. En este sentido, afirmó que su posesión derivaba de un justo título amparado por la buena fe, pues provenía de una adjudicación efectuada por autoridad judicial.

Respecto a su segundo reparo, el demandado cuestionó la condena al pago de frutos civiles impuesta por el juzgado, afirmando que esta debía *«revocarse por improcedente, con base en que la posesión se efectuó por venta forzada hecha por autoridad de la justicia, actuación que se encuentra cobijada por el principio de buena fe»*. En su criterio, la buena fe de su posesión descartaba la condena al pago de los frutos percibidos.

4. Resolución del recurso.

Examinadas las alegaciones del apelante, la Sala concluye que ninguna de ellas tiene vocación de prosperidad, por las siguientes razones:

4.1. En cuanto a la prescripción ordinaria alegada, tal como se explicó ampliamente al resolver el recurso de casación, el demandado no podía invocar dicha modalidad prescriptiva, pues no tiene la calidad de poseedor regular. El señor Castro Ávila carece de un justo título respecto de la porción específica del inmueble que ocupa físicamente, dado que la adjudicación obtenida en remate judicial solamente le

confirió derechos sobre una cuota abstracta del predio “El Chocó”, sin asignarle un área material determinada.

Además, tampoco concurre en su favor la buena fe inicial requerida para la posesión regular, ya que sabía, o debía saber, que su derecho se limitaba al porcentaje ideal que se le adjudicó. Así las cosas, al no contar con justo título ni buena fe posesoria sobre la fracción concreta del predio que ocupa actualmente, el apelante solo podría haber alegado la prescripción extraordinaria, la cual exige un mínimo de diez años de posesión. Pero, se reitera, ese lapso no se consumó, debido a la interrupción civil que generó la oportuna interposición de la demanda reivindicatoria.

4.2. Sobre la condena al pago de frutos civiles, la censura tampoco puede salir avante. El impugnante fundamentó su oposición en la supuesta buena fe de su posesión, derivada de la adjudicación judicial, pero pasó por alto que los poseedores de buena fe también están obligados a restituir los frutos del bien reivindicado, aunque solo sean los que se hubieran causado con posterioridad a la integración del contradictorio.

Tal como ha puntualizado la jurisprudencia de esta Corporación,

«el artículo 964 del Código Civil (...) “establece una excepción a la regla general desarrollada en el artículo 716 ibídem, pues hace dueño al poseedor de buena fe de los frutos que haya percibido con anterioridad al enteramiento de la demanda, momento hasta el cual puede atribuírsele dicha condición –la de poseedor de

*buena fe–, pues **a partir de allí, en el supuesto de ser vencido en el proceso, se le dará el mismo tratamiento establecido para el poseedor de mala fe** y, por lo mismo, **estará obligado a la restitución de la totalidad de los frutos que perciba**” (Cas. Civ., sentencia de 16 de septiembre de 2011, expediente No. 19001-3103-003-2005-00058-01; se subraya). No sobra destacar que esta posición de la jurisprudencia que ha sido constante desde hace varios lustros, al precisarse en su momento que “cuando los arts. 964 y 966 del C.C. hablan de contestación de la demanda, no se refieren al hecho material de la respuesta del demandado al libelo con que se inicia el juicio, sino al fenómeno de la litiscontestatio, o sea a la formación del vínculo jurídico-procesal que nace con la notificación de la demanda” (Cas. Civ. 3 de junio de 1954, LXXVII, pág. 772)» (CSJ SC3966-2019).*

En ese orden, la acusación carece de fundamento, pues la presunta buena fe del demandado no lo eximía de restituir los frutos causados después de haber sido enterado de la acción reivindicatoria. Y, como si lo anterior fuera poco, debe insistirse en que la conducta del señor Castro Ávila no armoniza con la buena fe posesoria contemplada en el artículo 768 del Código Civil, pues sobrepasó los límites del derecho de cuota que le fue adjudicado, al apropiarse de una parte específica del predio común.

Por último, cabe subrayar que el monto de esos frutos civiles, estimados en \$5.000.000 anuales con base en el juramento estimatorio no objetado, no fue controvertido de manera puntual en el recurso, por lo que no se advierte razón alguna para modificarlo.

4.3. Para finalizar, debe reseñarse que, mediante un escrito radicado ante el Tribunal, el apelante complementó los fundamentos de su alzada con argumentos adicionales,

que desbordan el marco formal de las objeciones concretas formuladas ante el juez *a quo*. Allí cuestionó la legitimación de las partes, alegando que la sentencia favorecía a sujetos ajenos al proceso, y sugirió que la finalidad real de la demanda era «*dejar sin valor ni efecto la diligencia pública de remate*», en lugar de ejercer propiamente la acción reivindicatoria.

La Sala se abstendrá de pronunciarse sobre esas alegaciones, pues exceden los límites de la impugnación oportunamente planteada mediante el recurso de apelación. Esto en consonancia con el artículo 320 del Código General del Proceso, que prescribe: «*El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine la cuestión decidida, **únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante***».

5. Conclusión

Por las razones expuestas, la Sala encuentra que los reparos formulados no logran desvirtuar los fundamentos de la sentencia de primera instancia. La prescripción ordinaria no puede configurarse ante la ausencia de posesión regular, y la inconformidad con la condena al pago de frutos civiles desconoce tanto el régimen jurídico aplicable a los poseedores vencidos, como las circunstancias particulares que caracterizan la conducta del señor Castro Ávila.

En consecuencia, se confirmará el fallo apelado.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala de Casación Civil, Agraria y Rural de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **CASA** la sentencia dictada en esta causa el 18 de abril de 2024, por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca. **SIN COSTAS**, dada la prosperidad de la impugnación extraordinaria.

Y, situada en sede de instancia, la Corte

RESUELVE

PRIMERO. CONFIRMAR la sentencia que el 13 de octubre de 2022 dictó el Juzgado Civil del Circuito de Funza en el proceso verbal –reivindicatorio– promovido por María Clemencia Fadul Gutiérrez (q.e.p.d.) contra Pablo Mauricio Castro Ávila.

SEGUNDO. COSTAS de segunda instancia a cargo del demandado. Liquidense, en los términos de los artículos 365-5 y 366 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000), que la Magistrada Sustanciadora fija como agencias en derecho.

TERCERO. REMÍTASE el expediente a la autoridad judicial competente.

Notifiquese y cúmplase

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidenta de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

(En comisión de servicios)

FRANCISCO TERNERA BARRIOS