

República de Colombia  
**Corte Suprema de Justicia**  
Sala de Casación Civil

**LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

Magistrado Ponente

**SC5065-2020**

**Radicación: 50001-31-03-001-2012-00437-01**

Aprobado en Sala virtual de once de noviembre de dos mil veinte

Bogotá, D. C., catorce (14) de diciembre de dos mil veinte (2020)

Se decide el recurso de casación interpuesto por Rito Antonio Mariño Rodríguez, respecto de la sentencia de 25 de enero de 2017, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, Sala Civil-Familia, en el proceso ordinario promovido por el recurrente contra Diógenes Parrado Parrado y Gloria Lucía Tiuso Niño.

## **1. ANTECEDENTES**

1.1. *Petitum*. El demandante solicitó condenar a los interpelados a restituir el inmueble “*San Francisco*”, ubicado en Villavicencio, con los frutos civiles y naturales.

1.2. Causa petendi. Mediante escritura pública 4679 de 17 de octubre de 1970, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá, el actor adquirió de la Sociedad Inversiones Agropecuarias del Meta Ltda., a título de compraventa, el inmueble denominado “*San Gerardo*”.

El 12 de enero de 1993, el Instituto de Valorización Municipal de Villavicencio –IVAM-, en ejercicio de su facultad coactiva, remató el predio “*Gerardo B*”, resultado de una segregación efectuada. Lo adjudicó a Luis Ángel Castillo Figueroa. El adquirente empezó a figurar como dueño desde el registro de la subasta, el 14 de enero, siguiente.

Según escritura pública 464 de 10 de febrero de 1993, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Villavicencio, Luis Ángel Castillo Figueroa vendió el lote escindido a Vicente Emilio Jaramillo Martínez y a Carlos Arturo Poveda Fajardo. Empezaron a llamarla “*Hureda*”.

El Consejo de Estado, en providencia de 25 junio de 1993, decretó la nulidad de lo actuado en el juicio coactivo, todo, a partir de la almoneda. El IVAM, como consecuencia, dejó sin efectos la inscripción de la subasta.

Previo al registro de la decisión, el fundo sufrió enajenaciones y divisiones. El lote “*San Francisco*”, materia de reivindicación, devino de todas esas secesiones.

Finalmente, luego de una cadena ininterrumpida de títulos de dominio, el terreno fue adquirido por la Empresa Agrícola Ganadera y de Construcción Emagacons S.A., mediante escritura pública 3921 de 29 de septiembre de 2006 de la Notaría Segunda de Villavicencio.

La citada sociedad, a su vez, enajenó el lote a los demandados, Diógenes Parrado Parrado y Gloria Lucía Tiuso Niño, según escritura pública 305 de 26 de febrero de 2007, otorgada en la Notaría Cuarta de Villavicencio. Actualmente lo poseen materialmente.

Los interpelados no eran propietarios del predio segregado de “*San Gerardo B*”. Derivaban el título y la posesión de quien nunca fue dueño. La razón se encontraba en la nulidad decretada por el Consejo de Estado.

1.3. La réplica. Los convocados se resistieron. Adujeron “*posesión regular y buena fe*”, “*prescripción adquisitiva ordinaria y subsidiariamente la extraordinaria de derecho de dominio*”. Formularon, además, demanda de mutua petición a fin de obtener en su favor la pertenencia.

A su vez, plantearon la excepción previa de prescripción extintiva. La sustentaron en la posesión regular por más de cinco o diez años, según se trate de la Ley 791 de 2002 o del artículo 2529 del Código Civil, con suma de posesiones. Por esto, dicen, el derecho del actor se extinguió, bien ordinariamente, ya extraordinariamente.

1.4. La sentencia anticipada. El 11 de junio de 2015, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Villavicencio, declaró probada la excepción previa. Ultimada, consecuentemente, la acción de dominio, no así la pretensión de pertenencia de la demanda de reconvención.

Argumentó que el Consejo de Estado no dispuso cancelar los títulos ni el registro de las ventas posteriores a la subasta. Tampoco, acotó, existía decisión judicial anulando las enajenaciones anteriores al remate.

Señaló que la prescripción invocada era la ordinaria de cinco años de la Ley 791 de 2002. Término que encontró cumplido el 27 de diciembre de 2007, en tanto, la demanda fue presentada hasta el 19 de diciembre de 2012. Lo mismo, el justo título y la buena fe. Requisitos que halló probados en la escritura pública de 27 de febrero de 2009, citada. Además, la *“posesión (...) es reconocida por el mismo actor”*.

1.5. La apelación. El reivindicador protestó la anterior decisión. Consideró desvirtuada la buena fe. En su sentir, la inscripción de la nulidad del remate, el 4 de enero de 1994, permitía conocer a los actores que la sociedad enajenante no era dueña del bien controvertido.

1.6. La decisión de segundo grado. Confirmó lo decidido, al resolver la alzada del demandante.

## **2. RAZONES DEL TRIBUNAL**

2.1. La anotación número dos del certificado de tradición 230-73181 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio, es cierto, contenía la cancelación de la diligencia de remate.

2.2. Esa circunstancia, sin embargo, no servía para derivar la mala fe de los demandados. Los medios probatorios dejaban entrever que tuvieron la conciencia de adquirir el inmueble “*San Francisco*” por “*medios legítimos y exento de fraude, amparado por justo título, que a la postre configura el requisito echado de menos por el apelante*”.

El proveído del Instituto de Valorización Municipal de Villavicencio –IVAM-, dejando sin efecto el remate, no sacó el fundo del comercio. Tampoco hizo extensiva a terceros la nulidad declarada por el Consejo de Estado. Se podía, por tanto, ejecutar actos de disposición sobre el mismo.

2.3. En suma, para el *ad-quem*, la buena fe posesoria, no fue desvirtuada.

## **3. LA DEMANDA DE CASACIÓN**

3.1. En los dos cargos formulados se acusa la violación de los artículos 764, 768, 769, 770, 2512, 2513, 2528, 2529, 2535, 2536 y 2538 del Código Civil.

3.1.1. En el primero, enderezado por la vía directa, el recurrente sostiene que la prescripción extintiva de las acciones es la única pasible de ser alegada a través de excepción previa. La adquisitiva, en cambio, solo es dable reclamarla mediante demanda o como excepción de mérito.

En el caso, planteada la prescripción extintiva del derecho de dominio como mecanismo dilatorio, no había lugar a aplicar el justo título y la buena fe posesoria, cual lo hizo el Tribunal. Se trataba de requisitos instituidos para la posesión regular adquisitiva del derecho de dominio que debían ser analizados al definirse la instancia.

Para el impugnante, cuando a la reivindicación se opone la prescripción extintiva y adquisitiva, primero debe analizarse los requisitos de esta última. En la hipótesis de hallarse acreditados, ante todo, corresponde “*declarar la usucapión y, a su vez, la extinción del derecho de dominio*”. El error ocurre cuando se obra a la inversa.

3.1.2. En el segundo, la transgresión denunciada tuvo lugar como consecuencia de la infracción medio los preceptos 174, 177 y 183 del Código de Procedimiento Civil.

Según el impugnante, para el *ad-quem*, la carga de probar la mala fe posesoria de los demandados correspondía al pretensor. Esto es cierto. Sin embargo, esa oportunidad fue soslayada, pues “*ni siquiera se ha abierto una etapa*

*probatoria que permita acreditar este elemento característico de la posesión irregular”.*

En el mismo error se incurrió al recibir la prescripción extintiva vía excepción previa. El juzgador tomó los elementos esenciales de la adquisitiva. No obstante, “*sin siquiera abrir el escenario para la práctica de pruebas y así brindar al demandante la posibilidad de debatir las pruebas que oportunamente solicitó en su demanda”.*

3.2. La censura solicita en el contexto, casar la providencia recurrida, revocar el fallo anticipado apelado y negar el impedimento dilatorio propuesto.

#### **4. CONSIDERACIONES**

4.1. Los cargos compendiados, replicados por los demandados en el litigio, se despacharán aunados, así se hayan formulado por caminos distintos. La razón estriba en que ambos tienen por mira unas mismas disposiciones sustanciales, lo cual, por sí ameritan consideraciones comunes. En adición, son sucesivos, en tanto, como en su momento se verá, el estudio del primero se supedita al análisis probatorio planteado en el segundo.

4.2. Ante todo se advierte, ninguna polémica existe en torno a la posesión material de los demandados sobre el inmueble controvertido, sumada la ostentada por sus predecesores, durante un término superior a cinco años,

necesario, en principio, para adquirir el dominio de los bienes raíces por el modo de la prescripción ordinaria. La precisión es de capital importancia. El tema controvertido nada tiene que ver con el justo título. Se entronca con la buena o mala fe de la posesión que se dejó establecida.

La competencia funcional, en efecto, se abrió solo para elucidar el particular. Según el apelante, la buena fe que cobijaba a los demandados había quedado desvirtuada. Blandió como razón, únicamente, la anotación dos del certificado de tradición, contentiva del registro de la nulidad del remate. En su sentir, ese hecho, ocurrido el 4 de enero de 1994, frente al 27 de febrero de 2009, fecha del título de los poseedores, informaba a éstos que no estaban adquiriendo el derecho de su legítimo dueño.

Lo que está en juego, entonces, son los hechos de la buena fe posesoria y su prueba, lo asentado por el Tribunal para declarar la prescripción extintiva de la acción de dominio, no la posesión misma, ni el justo título. Esto denota también que ese medio liberatorio no puede descansar en el simple paso del tiempo. Se requieren, además, las circunstancias que reputan al poseedor dueño mientras otra persona no demuestre serlo.

4.3. La prescripción cumple una doble función social, en tanto, ceja incertidumbres. Por una parte, posibilita adquirir las cosas ajenas cuando sus dueños las han abandonado y se han poseído materialmente. Por otra, es un

modo de extinguir las acciones o derechos de los demás ante la falta de ejercicio por parte de sus titulares. En común, exigen un tiempo determinado. Claro está, concurriendo los demás requisitos legales.

La usucapión o prescripción adquisitiva cumple su rol fundamental en el campo de los derechos reales y, de manera especial, en la propiedad. La extintiva, en el terreno de los derechos personales y en los mecanismos dispuestos para ejercerlos. En palabras de esta Corporación:

*“Como la prescripción legalmente está concebida como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos de los demás, de entrada, queda averiguada su finalidad, que no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo. En relación con la prescripción extintiva o liberatoria (...), la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho (...)”<sup>1</sup>.*

Lo importante es que, relacionado con el derecho de dominio, la prescripción extintiva y adquisitiva, se encadenan. En sentir de la Corte, *“en forma simultánea corre tanto el término para que se produzca la usucapión, de un lado y del otro, la extinción del derecho de dominio sobre el mismo bien, en el entendido de que en forma consecucional, al propio tiempo, se extingue también la acción reivindicatoria de que era titular el antiguo propietario de aquel”<sup>2</sup>.*

El escenario donde haya lugar al estudio es indiferente. Así lo ha entendido la jurisprudencia; y el legislador, viendo

<sup>1</sup> CSJ. Civil, sentencia de 3 de mayo de 2002, expediente 6153.

<sup>2</sup> CSJ. Civil. Sentencia 085 de 11 de noviembre de 1999, radicado 18822.

la senda perfilada por la doctrina de la Sala, al adicionar el artículo 2513 del Código Civil, en el inciso segundo con el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, consignó: *“La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva, podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella”* (subrayas ex texto).

En un caso, con alguna analogía al de ahora, donde el demandado en un proceso reivindicatorio formuló la excepción de prescripción extintiva y los juzgadores de instancia le dieron la razón; no obstante, como no contrademandó la usucapión, entabló la respectiva acción por separado. En ese caso, para la Corte:

*“Deviene así palmario que dentro del proceso de pertenencia no se planteó ni discutió ningún tema que no hubiera sido considerado por la jurisdicción dentro del litigio previo, pues, en realidad, aflora que lo único que inspiró el adelantamiento de esta nueva acción fue la necesidad de obtener una declaración o reconocimiento judicial que no fue solicitado, a manera de demanda de reconvención, dentro del pleito anterior, pero que, de haberlo sido, habría conducido insoslayablemente al mismo pronunciamiento estimatorio que en las instancias cerró el debate hoy estudiado por la Corte.*

*“Evidentemente, no puede negarse, como lo ha pregonado la doctrina jurisprudencial, que “si el demandado expresamente opone a la pretensión del demandante el hecho de haber poseído quieta y pacíficamente por veinte años o más el bien que aquél pretende reivindicar, obviamente está alegando en su defensa que el derecho alegado por el demandante se extinguió, como consecuencia evidente de haberlo ganado él” (G.J. t. CLXXXVIII, pag. 95).*

*“Por lo demás, es fundamental tener en cuenta que la naturaleza originaria o constitutiva de la prescripción adquisitiva apareja que la posesión pacífica, pública y continua, por el término*

*legalmente previsto, es el fenómeno que engendra directamente el derecho de dominio, sin que, para este efecto, sea necesario título traslativo alguno, pues éste podrá llegar a ser menester pero para otros fines; con otras palabras, es evidente que el prescribiente se convertirá en dueño del bien con la única condición de haberlo poseído en la forma impuesta por el artículo 2518 y siguientes del Código Civil, de lo cual surge que la prescripción cumple la función de ser simultáneamente título y modo; por lo mismo, emerge forzosamente que la sentencia estimatoria dictada en los procesos de pertenencia, cual lo es éste, viene a ser un mera declaración que, por ministerio de la ley, hace el juez de los hechos posesorios consumados, sin que, por tanto, sea constitutiva de derecho alguno, dado que el origen de éste es, per se, la misma prescripción, como modo de adquirir las cosas ajenas.*

*“Tal como lo ha señalado la Corte, “siendo la prescripción adquisitiva título constitutivo de dominio (artículo 765 del C.C.) y además un modo de adquirir las cosas ajenas, bajo ciertas condiciones determinadas por la ley, por la sola circunstancia de cumplirse esas condiciones se adquiere el dominio de las cosas, y el favorecido con la prescripción puede alegarla, ya como defensa o como fundamento de una acción de propiedad, de la misma manera que puede alegarse cualquier otro título de dominio” (G.J. t. XXX, pag. 72)”<sup>3</sup> (destacado fuera de texto).*

La prescripción de la acción de domino, por tanto, puede ser propuesta como excepción previa o de fondo. Solo que, en cualquier caso, debe apoyarse en los hechos de la prescripción adquisitiva, sea ordinaria o extraordinaria. Por lo mismo, el análisis de sus requisitos, por ejemplo, el justo título y la buena fe, el fundamento de la posesión regular, se reserva para el escenario donde fue planteada.

4.4. El justo título y la buena fe, tienen contenido propio, no obstante, se encuentran correlacionados. El

---

<sup>3</sup> CSJ. Civil. Sentencia de casación de 15 de noviembre de 2005, expediente 9647.

primero, inclusive, sirve para explicar el otro, según la Sala, *“cuando no exista circunstancia alguna contraindicante”*<sup>4</sup>.

4.4.1. Los artículos 765<sup>5</sup> y 766<sup>6</sup> del Código Civil, aluden al justo título. Para esta Corte, es *“todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abraza la adquisición del dominio”*<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> CSJ. Civil. Sentencia 26 de junio de 1964 (CVII-365). Se trata de los términos previstos en el sistema fundacional del Código Civil, y luego de la Ley 50 de 1936, anteriores a la Ley 791 de 2002.

<sup>5</sup> *“El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.*

*“Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.*

*“Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión.*

*“Las transacciones en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes no forman un nuevo título; pero en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado constituyen un título nuevo”.*

<sup>6</sup> *“No es justo título:*

*“1º. El falsificado, esto es, no otorgado realmente por la persona que se pretende.*

*“2º. El conferido por una persona en calidad de mandatario o representante legal de otra, sin serlo.*

*“3º. El que adolece de un vicio de nulidad, como la enajenación, que debiendo ser autorizada por un representante legal o por decreto judicial, no lo ha sido (...)”.*

*4o.) El meramente putativo, como el del heredero aparente que no es en realidad heredero; el del legatario, cuyo legado ha sido revocado por un acto testamentario posterior, etc.*

<sup>7</sup> Sentencia *ibídem*. En igual sentido, sentencia de 29 de febrero de 1972 (CXLII-68); fallo de 4 febrero de 2013, radicado 00471. Por supuesto, con relación al título, caben distinciones; en algunos coinciden el título y la tradición en el derecho real, como ocurre en el mutuo, o el constitutivo de la prenda civil; otros, en el caso de la compraventa, la donación o la permuta son la fuente de la obligación de dar para materializar la tradición; otros no son traslativos, como el arrendamiento y el comodato, pues no buscan transferir el dominio, resultan la causa de la obligación de hacer; al mismo tiempo que la promesa de contrato no genera la obligación de dar, sino la prestación de hacer: celebrar el contrato futuro. En consecuencia, el título no siempre es traslativo del derecho del dominio porque en verdad lo traslada la tradición. El título en realidad obliga a dar o hacer, o no hacer, según el caso.

El justo título, en consecuencia, es el que actúa como causa y obliga a materializar el modo. Da lugar a adquirir el dominio de las cosas de no mediar un vicio o defecto que la usucapión estaría llamada a remediar.

4.4.2. La buena fe, por su parte, como baluarte del sistema normativo, es principio y derecho. Tiene por finalidad integrar el ordenamiento y regular *“las relaciones entre los particulares, y de éstos con el Estado”*<sup>8</sup>.

Se distinguen dos categorías. La simple y la cualificada. La primera, es la conciencia de obrar con lealtad, rectitud y honestidad. Se exige y presume normalmente en todas las conductas desplegadas por las personas naturales y jurídicas (públicas o privadas). Así lo establece el artículo 83 de la Constitución Política<sup>9</sup>.

La segunda, corresponde a la máxima *“error communis facit jus”*<sup>10</sup>. Si alguien adquiere un derecho y comete una equivocación, y el yerro *“es de tal naturaleza, que cualquier persona prudente o diligente también lo hubiera cometido, nos encontramos ante la llamada buena fe cualificada o exenta de toda culpa, que permite que la apariencia se vuelva realidad y el derecho se adquiera”*<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> Corte Constitucional. Sentencia C-071 de 2004.

<sup>9</sup> *“Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas”*.

<sup>10</sup> El error común hace derecho.

<sup>11</sup> CSJ. Civil. Sentencia de 23 de junio de 1958, citada entre muchas otras, en el fallo de 27 de febrero de 2012, radicado 14027. También ha sido invocada por la Corte Constitucional en sus decisiones de control abstracto de las normas con fuerza de ley, como C-1007 de 2002, C-071 de 2004, C-740 de 2003, y recientemente C-330 de 2016.

Para quien pretenda beneficiarse de la “buena fe cualificada”, la Corte ha pregonado la obligación de demostrar concurrentemente tres condiciones: i) Cuando el derecho o situación jurídica aparente, “tenga en su aspecto exterior todas las condiciones de existencia real, de manera que cualquier persona [aplicada] (...) no pueda descubrir la verdadera situación”<sup>12</sup>. ii) Una prudencia de obrar, diligente, en la “adquisición del derecho”, al punto de ser imposible descubrir el error al momento de su consecución<sup>13</sup>. Esto requiere el convencimiento de actuar conforme a los requisitos exigidos por la ley. Y iii) la persuasión de recibir “el derecho de quien es legítimo dueño”<sup>14</sup>.

La labor de ponderación de esos requisitos en un determinado asunto debe tener en cuenta los usos corrientes. Sobre todo, los medios de enteramiento que han rodeado el error y que han llevado a terceros a atenerse o no a las decisiones contenidas en los actos publicitarios.

4.4.3. En materia posesoria, rige la presunción de “buena fe simple” conforme al artículo 768 del Código Civil. Es la “conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraudes y de todo otro vicio. Así, en los títulos traslaticios de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la

---

<sup>12</sup> “La apariencia de los derechos no hace referencia a la creencia subjetiva de una persona, sino a la objetiva o colectiva de las gentes. De ahí que los romanos dijieran que la apariencia del derecho debía estar constituida de tal manera que todas las personas al examinarlo cometieran un error y creyeran que realmente existía, sin existir. Este es el error communis, error común a muchos” (CSJ. SC 27 de febrero de 2012, expediente 14027, entre muchas otras.

<sup>13</sup> Sentencia *idem*.

<sup>14</sup> *Ibidem*.

facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato” (se subraya). Para la Corte:

*“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 traslaticios 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’, anotando también que la Corte tiene explicado que ‘por 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 traslaticio, 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 (...)”<sup>15</sup>.*

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”*<sup>16</sup>. 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”*<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> CSJ. Civil. sentencia de 26 de junio de 1964 (CVII-372). Reiterada el 16 de abril de 2008, radicado 00050, y el 7 de julio de 2011, expediente 00121.

<sup>16</sup> CLARO SOLAR, Luis. *Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado*. Santiago, Editorial Jurídica de Chile, t. VI, páginas. 490 a 492.

<sup>17</sup> *Idem*.

4.5. En el cargo segundo, para el recurrente, constituye error de derecho probatorio haberse soslayado la oportunidad para acreditar la mala fe posesoria de los demandados, como elemento de la posesión irregular. Dice que no se abrió una etapa o escenario para ese particular.

4.5.1. Los yerros de dicha naturaleza, suficientemente es conocido, tienen por mira, es regla de principio, pruebas recaudadas. Comprenden polémicas de raciocinio y de diagnosis. Presuponen, como paso ineludible, su apreciación acertada en los campos material y objetivo.

4.5.1.1. En el plano legal, acaecen cuando se violan los preceptos que disciplinan su petición, admisión, decreto, práctica, asunción y valoración. A la par, las normas que involucran su contradicción o conducencia.

Según la Corte, surgen en los casos en que se *«exige, para demostrar un acto o un hecho, una prueba especial que la ley no reclama; o cuando viendo la prueba en su exacta dimensión no le atribuye a ella el mérito que la ley le asigna para demostrarlo; o, en fin, cuando se lo niega por estimar que el medio fue ilegalmente producido cuando así no sucedió»*<sup>18</sup>.

4.5.1.2. Relacionado con la valoración de las pruebas en conjunto, se presentan cuando se contrarían los dictados de la lógica, de la ciencia y de la experiencia, que son las

---

<sup>18</sup> CSJ. Casación Civil. Sentencia de 19 de octubre de 2000, expediente 5442, reiterada en fallos de 25 de febrero de 2008, radicación 006835, y de 17 de mayo de 2011, expediente 00345.

reglas de la sana crítica (artículos 187 del Código de Procedimiento Civil y 176 del Código General del Proceso).

Con ello se pretende lograr, tiene explicado la Sala, *«plena coherencia (...), de modo que se tengan en cuenta las necesarias conexiones, concordancias o discrepancias entre esos diversos componentes; y (...) se tenga “por derrotero únicamente las reglas de la lógica, de la ciencia y de la experiencia (...) aplicables a un determinado caso”»*<sup>19</sup>.

Lo dicho, claro está, mediante la conjugación de los métodos analítico y sintético. El primero, consistente en el estudio de lo fijado de cada prueba. El otro, traducido en el análisis del todo con la parte. De esa manera, el muestrario probatorio permite sacar las inferencias respectivas.

4.5.2. Frente a lo anterior, el error de contemplación jurídica de los elementos de juicio, no se configura. El recurrente no alude a ningún medio de convicción en particular. Reclama es la oportunidad para refutar con otras pruebas, respecto de las cuales no se brindó la oportunidad de aportar medios de convicción para controvertir la posición del Tribunal de tener a los demandados cobijados por la buena fe posesoria.

4.5.2.1. Con todo, desde la perspectiva de los errores probatorios, en una interpretación amplia del ataque, tanto de hecho como de derecho, se supone que las conclusiones

---

<sup>19</sup> CSJ. Casación Civil. Sentencia de 25 de mayo de 2004, expediente 7127, citando G.J. T. CCLXI-999.

del Tribunal son acertadas. Si no lo fueran, se habrían cuestionado. El ejercicio no se hace. Simplemente, se pretende restablecer oportunidades para recopilar pruebas y contraprobar la posesión regular, cuyos ingredientes son el justo título y la buena fe.

En la hipotética comisión de cualquier falta, sea de hecho o de derecho, la misma sería intrascendente. En un eventual fallo sustitutivo, la competencia funcional estaría limitada a confrontar la anotación dos del certificado de tradición 230-73181 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, contentiva del registro de la nulidad del remate, con el título de dominio de los poseedores. Específicamente con sus fechas. El 4 de enero de 1994, la anotación, y el 27 de enero de 2009, la escritura pública de compraventa. Y como a eso se concretó la respuesta del Tribunal, que se presume legal y acertada, por no haberse combatido en casación, ningún otro análisis extraño habría que hacerse.

4.5.2.2. En la óptica de los errores de procedimiento (la pretermisión de las etapas probatorias tipifica una causal de nulidad procesal), igualmente interpretando con amplitud el cargo, tampoco se estructuran. En el caso de ser cierto el hecho, debió alegarse inmediatamente tuvo ocurrencia, a lo sumo, a más tardar en los traslados para sustentar el recurso de apelación contra la sentencia anticipada. Como no se hizo, esto significa que se produjo su saneamiento o convalidación implícita.

En todo caso, no existió la pretermisión probatoria. Mediante proveído de 23 de abril de 2014, el juzgado dispuso el traslado de la excepción previa de prescripción extintiva de la acción de dominio. El ahora recurrente adujo, entre otras cosas, la ausencia de buena fe posesoria. Como pruebas solicitó oficiar al Consejo de Estado y a la Alcaldía de Villavicencio. Al primero, para obtener copia de la sentencia de 25 de junio de 1993, correspondiente a la nulidad del remate. Y al segundo, copia de la providencia de 25 de octubre de 1993, que dejó sin efectos el auto aprobatorio de la subasta. En definitiva, no se le cercenó la oportunidad para demostrar la mala fe. Distinto es que, en sentir de los juzgadores, esas pruebas no acreditaban el hecho investigado.

4.5.3. Sea lo que fuere, si bien en el certificado de tradición el inmueble aparece adquirido por los demandados el 27 de enero de 2009, mucho después del 4 de enero de 1994, fecha del registro de la nulidad del remate, esto no lo pasó por alto el Tribunal.

Consideró que esa sola circunstancia no era suficiente para concluir la mala fe. En su sentir, los medios probatorios dejaban entrever que tuvieron la conciencia de adquirir el inmueble “*San Francisco*” por “*medios legítimos y exento de fraude, amparado por justo título, que a la postre configura el requisito echado de menos por el apelante*”.

En lo anterior no se avizora ningún error. La confrontación de fechas entre la cancelación del registro del remate y el título de los demandados, es algo objetivo, no subjetivo. Simplemente pone de presente la solución de continuidad de la cadena de títulos de dominio. Se requería demostrar, además, la negligencia de aquellos en el estudio de títulos. Todo esto aparece abandonado.

A la postre, como consecuencia de la cancelación del registro del remate, los convocados adquirieron fue cosa ajena, al decir de la Corte, como supra quedó transcrito, «*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*». Ante la falta de pruebas en contrario, debe seguirse que así lo hicieron, en principio, no al tener la convicción de estar comprando cosa ajena, sino, seguramente, convencidos de adquirir del verdadero tradente. Esto, porque aparecía en el certificado de tradición y su título vigente, pues no fue cancelado. Como ninguna de esas dos hipótesis aparece descartada, para que perviva la otra, frente a la ambigüedad, la buena fe posesoria, además de presumirse, debe prevalecer.

4.6. En el cargo inicial se denuncia la violación directa de la ley sustancial. Su operatividad supone que el recurrente acepta las conclusiones probatorias del Tribunal. En concreto que la “*buena fe posesoria no fue desvirtuada*”.

Además, que el justo título fue acreditado. En otras palabras, que los supuestos de hecho de la posesión regular se encontraban plenamente cumplidos.

Los errores *iure in iudicando*, por tanto, no tienen existencia. Fijados, sin discusión posible los requisitos de la posesión regular, a su vez, fundamento de la prescripción extintiva de la acción de dominio, no quedaba otra alternativa distinta que declararla fundada. Y el escenario procesal para hacerlo, como excepción previa o de mérito, para nada importaba, según supra quedó explicado. El Tribunal, por lo tanto, no se equivocó al subsumir los hechos fijados en las respectivas hipótesis normativas.

Para concluir, es preciso acotar, que la orden del Consejo de Estado no dispuso ni la restitución material del predio, ni la nulidad de los títulos posteriores al remate. Ahora, si éste acaeció el 12 de enero de 1993 y el 14 de enero del mismo mes y año se inscribió, y ulteriormente hubo varios actos dispositivos registrados, que no fueron invalidados por causa de la providencia del Consejo de Estado de 25 de junio de 1993, ni tampoco existe prueba de que los adquirentes posteriores fueran vinculados a la ejecución, ni sus actos anulados, ni materialmente cautelados los predios, es evidente que esas vicisitudes no afectaron la validez de los títulos ulteriores, ni el ejercicio material de la posesión sobre los predios desgajados del originario San Gerardo; por tanto, resulta patente que cuanto

se desquiciaba era el modo de la tradición, pero de ninguna manera el título mismo ni el ejercicio material de los actos de señorío sobre el bien objeto de la reivindicación, haciéndose fértil la vía para enervar la acción de la parte demandante, tras la concurrencia integral de los elementos útiles para edificar la prescripción alegada, cual lo hallaron los sentenciadores de instancia.

4.7. Los cargos, en consecuencia, están llamados al fracaso.

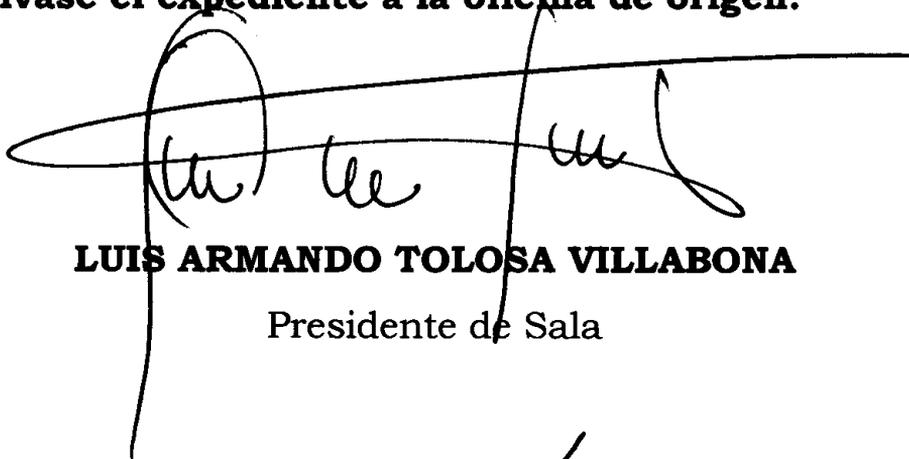
## 5. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **no casa** la sentencia de 25 de enero de 2017, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, Sala Civil Familia, en el proceso ordinario promovido por el recurrente contra Diógenes Parrado Parrado y Gloria Lucía Tiuso Niño.

Las costas en casación corren a cargo del demandante recurrente. En la liquidación, inclúyase la suma de seis millones de pesos (\$6'000.000), por concepto de agencias en

derecho, teniendo en cuenta que el libelo casacional fue replicado.

**Cópiese, notifíquese y cumplido lo pertinente, devuélvase el expediente a la oficina de origen.**



**LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

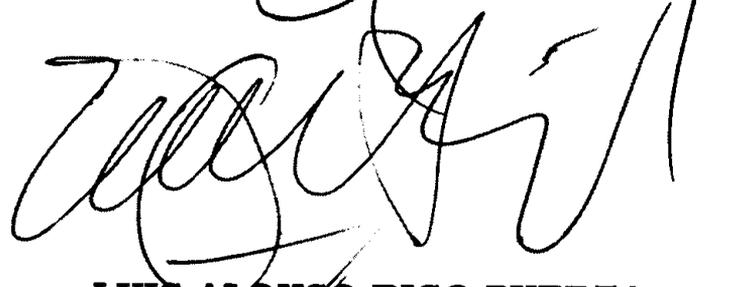
Presidente de Sala



**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**



**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**



**LUIS ALONSO RICO PUERTA**



**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**