



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

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

Magistrado ponente

STC6124-2025

Radicación nº 11001-02-03-000-2025-01737-00

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

Bogotá D.C., treinta (30) de abril de dos mil veinticinco (2025).

Se resuelve tutela instaurada por Consuelo Rodríguez Bernal contra la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca y Amazonas y el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, extensiva a las autoridades, partes e intervinientes en el proceso reivindicatorio 25754-31-03-001-2018-00194-00.

ANTECEDENTES

1.- La accionante, quien ha sido reconocida en todas las actuaciones del proceso como representante de los intereses de Víctor Giovanni Cruz Rodríguez y ha participado en el proceso como tal, pidió que se dejen sin efectos las sentencias de primera y segunda instancia y, en

consecuencia, que se dicte un nuevo fallo en los términos de las excepciones planteadas.

Adujo, en síntesis, que Margarita Rodríguez Bernal vendió el inmueble identificado con MI 051-5541 a Víctor Giovanni Cruz Rodríguez mediante escritura pública 2405 del 12 de septiembre de 2008, posteriormente se decretó la interdicción del en ese entonces comprador (12 jun. 2015), y posteriormente se invalidó el negocio jurídico de compraventa antes referido por nulidad absoluta (4 oct. 2016) en la que, sin embargo, no se ordenaron restituciones mutuas.

A causa de lo anterior, Margarita Rodríguez presentó demanda reivindicatoria contra Víctor Giovanni Cruz (2018), quien, a su vez, entre las excepciones, propuso la prescripción adquisitiva de dominio. Tanto en primera, como en segunda instancia, se concedieron las pretensiones reivindicatorias, mediante providencias en las que, afirmó, se incurrió en defecto procedimental por no valorar adecuadamente las pruebas, no se tuvo en cuenta la condición especial de discapacidad de Víctor Giovanni Cruz Rodríguez, no se apreció la posesión pacífica que este último ejerció sobre el predio en cuestión por más de diez años y se dictó sentencia favorable a quien ha pretendido, a través de diversas estrategias, despojar al real propietario de su vivienda.

2.- El Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha y el Tribunal Superior de Cundinamarca y Amazonas relataron las actuaciones más relevantes ante sus respectivos despachos y remitieron en link del expediente.

CONSIDERACIONES

El amparo se concederá dado que se advierte que el Tribunal incurrió en una vía de hecho que amerita la injerencia de esta especial jurisdicción constitucional.

1.- El Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca y Amazonas confirmó la sentencia de primera instancia en el proceso, por cuanto consideró cumplidos los requisitos para la reivindicación y, por el contrario, no se satisficieron los presupuestos para la prescripción adquisitiva de dominio por el demandado.

1.1. La colegiatura accionada inició por señalar que, conforme con precedentes de esta Corporación, para que la acción reivindicatoria sea exitosa se requiere acreditar «i). *Derecho de dominio en el demandante; ii). Posesión material en el demandado; iii). Cosa singular reivindicable o cuota determinada de cosa singular; y iv). Identidad entre lo que se pretende y lo que detenta el demandado*».

Así, procedió a establecer el cumplimiento de cada uno de esos presupuestos, el primero de ellos que el demandante sea propietario, lo que en este caso se encontró acreditado puesto que Margarita Rodríguez – demandante – vendió a

Víctor Giovanny Cruz – demandado – el inmueble en cuestión mediante Escritura Pública 2405 de 2008 (12 sept.), sin embargo, el 4 de octubre 2016, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha declaró la nulidad absoluta de esa operación por lo que el bien volvió a ser propiedad de la actora. Aprobado el primer requisito de la acción de dominio, tuvo también por cumplidos el tercero y el cuarto, sobre los cuales referenció:

2.3.2. Ahora en lo referente a la cosa singular reivindicable e identidad entre la cosa que pretende la demandante y la poseída por el demandado, basta con analizar el título de adquisición por parte de la demandante escritura pública N°4661 de fecha 29 de noviembre de 1978 y dictamen pericial rendido por el perito, en el que dictamino que existía plena identidad de los linderos contenidos en la citada escritura, en el que concluyo: "...La identificación del inmueble: El predio objeto del trabajo encomendado está ubicado en la actual carrera 1 A No.13-36 lote 6 de la Manzana A barrio San Humberto del Municipio de Soacha. Este predio se identifica con Certificado de Tradición y Libertad No.50S-386619 hoy 051-5541 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha (...) Posesión Material del Predio. En el inmueble ubicado en la Carrera 1 A No.13-36 Lote 6 de la Manzana A Barrio San Humberto del Municipio de Soacha, fuimos atendidos por el señor Víctor Giovanny Cruz Rodríguez y su esposa, ambos sordomudos, quienes tienen en un 90% aproximado la posesión del inmueble."

Los presupuestos primero, tercero y cuarto, están cumplidos, según lo examinado en la decisión impugnada, los que no fueron objeto de cuestionamiento por el apelante, por consiguiente, el análisis se concentrará en el segundo de ellos, la posesión ejercida por el demandado.

En último lugar hizo referencia al segundo de los presupuestos para la prosperidad de la reivindicación, esto es, que el demandado sea poseedor, lo que encontró demostrado tanto en la contestación de la demanda en la que el enjuiciado aceptó ser poseedor y formuló como excepción

de mérito la prescripción adquisitiva de dominio, como en la demanda en que la parte actora lo calificó como tal.

1.2. Con los requisitos estudiados cumplidos, el Tribunal se pronunció seguidamente sobre la excepción de prescripción extraordinaria de dominio alegada por Víctor Giovanni Cruz Rodríguez. Así, inicialmente estudió, tanto las declaraciones testimoniales recibidas en el proceso como la incidencia que tuvo la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa suscrito entre las partes procesales mediante escritura pública 2405 de 2008 (4 oct. 2016). En torno a la causal de anulación del pacto de venta declarada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha en proceso que antecedió la actual reivindicación, indicó:

De vuelta a los antecedentes del caso de marras, se advierte que mediante sentencia de fecha 4 de octubre de 2016, el Juzgado 1º Civil del Circuito de Soacha declaró “la nulidad absoluta de los contratos de compraventa celebrados entre Margarita Rodríguez Bernal y Víctor Giovanni Cruz Rodríguez el 12 de septiembre de 2008 y el 15 de septiembre de 2008, respecto de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S 386619 y 508-318756, respectivamente.”. La causal en que se sustentó la declaración oficiosa de la nulidad, fue la absoluta incapacidad del comprador, quien incluso fue declarado interdicto mediante sentencia el 12 de junio de 2015. Esta condición le fue levantada, en el año 2021.

En cuanto a las restituciones mutuas apuntó la magistratura que «la falladora indicó en esa oportunidad que, según declaraciones vertidas en el proceso, no había evidencia de que los inmuebles objeto de los contratos nulos, se hubiesen entregado, o que se hubiese pagado el precio convenido. Por esta razón, dispuso que no había lugar a restituir nada».

Enseguida, procedió a hacer referencia a cada una de las declaraciones recibidas en el proceso, específicamente de Consuelo Rodríguez, madre y «*curadora especial*» del demandado, Orlando Rodríguez Bernal, María Inés Ramírez, Jesús Alberto Rodríguez, Jairo Carmona Hernández, Zoraida Rodríguez, Jesús Antonio Rodríguez y Luis Freddy Gómez, de los cuales concluyó que el demandado es poseedor del inmueble pedido en reivindicación. En sus palabras textuales:

*Con las versiones referidas, entre los cuales se incluye la de la propia demandante, puede concluirse que **en verdad el demandado viene fungiendo como poseedor de los inmuebles materia de reivindicación.** Ello, en cuanto lo administra en nombre propio, realiza reparaciones y mejoras, celebra contratos de arrendamiento y percibe los cánones respectivos, sin reconocer mejor derecho en otras personas, incluida la demandante, a quien le ha prohibido el ingreso a los predios. (Se destaca)*

Después, para hacer referencia al tiempo de la posesión indicó que, conforme se alegó por el demandado, su posesión devino del contrato de compraventa celebrado en 2008 y anulado en 2016; **sin embargo, la declaración judicial de nulidad absoluta de la compraventa trajo consigo que la situación del demandado mutara de poseedor a la de un mero tenedor**, lo que sustentó en la sentencia CSJ, SC10152-2016 de esta Corporación:

Llevado a este punto el estudio del caso, corresponde elucidar, el tiempo de esa posesión, a efecto de establecer si hay lugar al reconocimiento de la prescripción adquisitiva, invocada como excepción.

Con ese propósito, conviene volver sobre los efectos retroactivos de la sentencia de nulidad emitida el 4 de octubre de 2016, para dado que el demandado, a través de quien para entonces era su Curadora especial, declaró que su posesión devino de la existencia de ese contrato de compraventa con la aquí demandante quien, para los fines de la entrega de los predios enajenados, simplemente habló con los inquilinos para decirles que a partir de ese momento debían entenderse con Víctor, quien era su nuevo propietario.

Pues bien, a la luz de esa declaración de quien fungía como Curadora Especial del demandado, quien identifica como causa de la posesión que se arroga Victor Giovanny, el hecho de la compraventa realizada en el año 2008 y que en el 2016 fue declarada nula, convicción que se ratifica en el escrito contentivo del recurso de apelación y su sustentación, donde se insiste en que fue a partir de ese momento que el demandado se ha hecho valer como señor y dueño del inmueble sin reconocer dominio ajeno, debe entrarse a precisar si los efectos retroactivos de la sentencia de nulidad declarada de ese negocio jurídico, afectó o no, el derecho de posesión del demandado.

Sobre el particular, conviene volver sobre la jurisprudencia de la Corte Suprema que se ocupó de un caso en que, por causa de la promesa de compraventa, el prometiende comprador recibió posesión, para fijar el efecto de la sentencia que declaró la nulidad de ese negocio jurídico, en orden a la situación jurídica del prometiende vendedor, en su relación con los bienes comprometidos. En esa oportunidad, dijo la Corte:

“... en palabras también de la Sala, “(...) por efecto de la fuerza vinculante atribuible a los fallos judiciales que, en atención a su contenido decisorio, producen alteraciones de aquella estirpe”. Según allí también se explicó “ (...) tratándose de situaciones posesorias forjadas bajo la égida de contratos con posterioridad aniquilados o que pierden su eficacia, vienen ellas a ser sustituidas por relaciones de simple tenencia fundadas en sentencias que conceden el derecho de retención, derecho éste caracterizado justamente por ser una facultad que corresponde a quien es tenedor de una cosa ajena para conservarla hasta el pago de lo que, por razón o en conexidad con esa misma cosa, le es adeudado (...) ”

Así, ligada la posesión material a la suerte del negocio jurídico en virtud de la cual fue configurada, resulta claro, destruido éste, aunado a la concedida facultad de retención, a solicitud de quien fungía como poseedor, la mutación del ánimo de señor y dueño a mera tenencia es de esperarse.

En el sustrato del argumento se acepta, luego del trasuntado derecho de retención, nuevamente la interversión del título, o

si se quiere de la ruptura jurídica de la calidad ostentada, pero esta vez de tenencia en posesión. Esto último lo deriva la Corte, en cuanto el demandante le reconoció al demandado su calidad de poseedor "... al haber iniciado una acción reivindicatoria en su contra, pues la misma solo puede iniciarse contra el poseedor del bien (...)".

(...) Por lo mismo, no podía haber posesión inercial (artículo 780, in fine, ibídem), sino que intervertida la situación de tenencia en posesión, la nueva gestación del ánimo de señorío era insuficiente para declarar el dominio en cabeza del demandante para la fecha del proceso de pertenencia.

Y a partir de todo lo desarrollado arribó a las conclusiones que a continuación se citan:

i) La sentencia del Juzgado 1º Civil del Circuito de Soacha de 4 de octubre de 2016 que declaró la nulidad absoluta de los contratos de compraventa celebrados en el año 2008 entre MARGARITA RODRIGUEZ BERNAL y VICTOR GIOVANNY CRUZ RODRIGUEZ, respecto de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-386619 y 508 318756, tiene un invariable efecto retroactivo, a la luz de art. 1746 del C.C., lo que compromete las situaciones jurídicas derivadas del contrato fallido.

ii) Si bien dentro del proceso que concluyó con la sentencia de nulidad mencionada, no se dio por acreditada que hubo entrega de los bienes, por lo cual no se ordenó su devolución, el demandado viene reclamando que la posesión que ostenta sobre los inmuebles, tiene por causa esa negociación.

*iii) En las circunstancias anotadas, **la declaración de nulidad referida, por sus efectos ex tunc, trajo como secuela que la posesión que dice el demandado recibió por esa fallida negociación, declinó en mera tenencia.***

*iv) **Al reconocerse por la propietaria de los bienes, la posesión del demandado, con el ejercicio de la acción reivindicatoria, esa tenencia transmutó ahora en verdadera posesión.***

*v) **Por las razones anotadas, el demandado no pudo haber adquirió el bien por vía de usucapión, pues fue apenas con la demanda reivindicatoria promovida en su contra, que su condición de tenedor, mutó a la de verdadero poseedor.** (Se destaca)*

En este orden, el Tribunal decidió negar las pretensiones de prescripción adquisitiva únicamente porque, según lo expuesto en la sentencia SC10152-2016, con la declaración judicial de nulidad absoluta del contrato de compraventa que generó la posesión del demandado sobre el inmueble en cuestión, se produjo que mutara su situación a una mera tenencia y solo inició nuevamente a ser poseedor cuando la demandante promovió la acción reivindicatoria, de lo que se concluye que no cumplió con el tiempo para adquirir por usucapión.

2.- Así, la argumentación desarrollada por la Corporación convocada parecería razonable, de no ser porque omitió analizar si los supuestos fácticos que dieron lugar a la sentencia SC10152-2016 – que sirvió como fundamento para su decisión – eran iguales o similares a los estudiados en esta ocasión.

En efecto, revisada con detenimiento la providencia de esta Corporación se advierte que, si bien se afirmó que la aniquilación de un acto o contrato que generó inicialmente la posesión conlleva a que el poseedor ahora pase a ser tenedor, **eso tiene lugar en el caso en que, para las restituciones mutuas, alegue y se le conceda el derecho de retención.** El precedente estudiado, en forma textual dispuso:

3.6.1. La aniquilación de un acto o contrato, según el artículo 1746 del Código Civil, tiene como efecto, por regla general, retrotraer las cosas al mismo estado anterior a su celebración, como si nunca hubiese existido, surtiendo, por lo tanto, efectos ex tunc.

Tratándose de una promesa de compraventa declarada nula, la retroactividad tiene lugar cuando las partes anticiparon o

satisficieron obligaciones propias del contrato convenido. En cambio, hacia el futuro, al decir de la Corte, “(...) ninguno de los contratantes podrá reclamar la ejecución del negocio jurídico invalidado –efectos ex nunc-, quedando las partes, de cara al prenotado vínculo de carácter preparatorio, exoneradas del cumplimiento del deber de prestación de celebrar el contrato prometido (...)”¹.

Ahora, si mediante la promesa de compraventa fue entregada de manera clara, expresa e inequívoca la posesión, la nulidad del precontrato trae consigo su mutación en tenencia o nomine alieno, cuando el poseedor solicita el derecho de retención y le es reconocido, porque como lo tiene sentado desde antiguo esta Corporación, el “(...) derecho de retención implica que el dominio de lo retenido corresponde al dueño del suelo, deudor personal del valor de las mejoras, a quien la ley obliga a pagarlas (...)”.

Por esto, en la hipótesis de invocarse y concederse el derecho de retención, cual en otra ocasión se dijo, “(...) realmente, en el retenedor, desde el momento en que lo es nunca hay sino el hecho equivalente a tener la cosa en su poder, configurándose así una situación de forma posesoria al exterior pero sin sustancia, de suerte que aun cuando en su origen pueda venir de verdadera posesión material, ésta desaparece al cambiar el concepto por cuya virtud puede conservarse la tenencia física de la cosa”.

Ocurre lo propio, por ejemplo, en palabras también de la Sala, “(...) por efecto de la fuerza vinculante atribuible a los fallos judiciales que, en atención a su contenido decisorio, producen alteraciones de aquella estirpe”. Según allí también se explicó “**(...) tratándose de situaciones posesorias forjadas bajo la égida de contratos con posterioridad aniquilados o que pierden su eficacia, vienen ellas a ser sustituidas por relaciones de simple tenencia fundadas en sentencias que conceden el derecho de retención,** derecho éste caracterizado justamente por ser una facultad que corresponde a quien es tenedor de una cosa ajena para conservarla hasta el pago de lo que, por razón o en conexidad con esa misma cosa, le es adeudado (...)”.

Así, ligada la posesión material a la suerte del negocio jurídico en virtud de la cual fue configurada, resulta claro, destruido éste, aunado a la concedida facultad de retención, a solicitud de quien fungía como poseedor, la mutación del ánimo de señor y dueño a mera tenencia, es de esperarse. Con mayor razón cuando un pretenso usucapiente promueve en forma expresa, se repite, el derecho de retención a su favor, predicando su calidad de tenedor, porque ese hecho es significativo de que abdica el elemento sicológico, el animus, que se requiere en todo poseedor.

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 18 de agosto de 2000, expediente 5519.

En ese punto, para quien poseyó, pero luego reclamó el ejercicio de la retención y se le otorgó, se torna en dueño de un crédito, por lo tanto, acreedor del titular del derecho de dominio y de paso convirtiéndose ipso iure la retención en la garantía del respectivo crédito a favor del tenedor. (Se destaca)

En el caso objeto de revisión, no existió derecho de retención reconocido al entonces poseedor a causa de la declaración de nulidad absoluta del contrato de compraventa, por lo que, al ser diametralmente diferentes los supuestos de hecho, no podía aplicarse el precedente citado a este caso. Es más, fíjese que el propio Tribunal indicó que el motivo por el cual no existieron restituciones mutuas por la anulación del contrato era porque *«no había evidencia de que los inmuebles objeto de los contratos nulos, se hubiesen entregado, o que se hubiese pagado el precio convenido»* y no por un eventual derecho de retención que convirtiera al actual demandado en tenedor.

3.- Por todo lo expuesto, es evidente el yerro del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca y Amazonas pues al aplicar lo desarrollado en SC10152-2016 concluyó que la declaración judicial de nulidad absoluta del contrato de compraventa – que según el demandado y el análisis de la magistratura conllevó a la posesión – generó que la posición del demandado mutara de poseedor a tenedor, aun cuando dicho precedente no era aplicable, en tanto allí se resolvió una situación totalmente distinta a la acá estudiada.

En ese orden, no queda alternativa diferente a revocar el fallo objetado, para que la autoridad convocada se

pronuncie nuevamente sobre la excepción de prescripción adquisitiva de dominio como en derecho corresponda, conforme con los lineamientos desarrollados en este fallo y **sin que ello implique dirimir el asunto en uno u otro sentido**, pues ello dependerá del análisis y cumplimiento de los requisitos exigidos por la jurisprudencia para adquirir el dominio por esta vía. Así las cosas, deberá analizar nuevamente si está cumplido el tiempo de posesión o no requerido para declarar la prescripción adquisitiva de dominio, así como los demás elementos reconocidos.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, Agraria y Rural, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, resuelve **CONCEDER** la tutela instada por Consuelo Rodríguez Bernal.

En consecuencia, se DEJA SIN EFECTOS la sentencia de fecha 19 de marzo de 2025, emitida en el proceso reivindicatorio 25754-31-03-001-2018-00194-01 y las demás que de ella se desprendan; y se **ORDENA** la Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca y Amazonas que, en el término de **diez (10) días** siguientes a la notificación de esta decisión, proceda a dictar una nueva providencia en la que se pronuncie sobre la excepción de prescripción adquisitiva de dominio como en derecho corresponda, conforme con los lineamientos desarrollados en este fallo y **sin que ello implique dirimir el asunto en uno**

u otro sentido, pues ello dependerá del análisis y cumplimiento de los requisitos exigidos por la jurisprudencia y la ley.

Se ordena a las autoridades judiciales vinculadas a este trámite que anexen, a los expedientes objeto de control constitucional, copia de la presente decisión.

Infórmese a las partes e intervinientes por el medio más expedito y remítase el expediente a la Corte Constitucional para su eventual revisión, de no impugnarse esta resolución.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidenta de Sala

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

FERNANDO AUGUSTO JIMENEZ VALDERRAMA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

(Comisión de servicios)

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Hilda González Neira
Presidenta de la Sala

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada

Fernando Augusto Jiménez Valderrama
Magistrado

Francisco Ternera Barrios
Magistrado

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: A4C95C1EB9BC9F2EB8345E5C4632784AE0CF7AECD60C3276165FDA5B7F7A80A8

Documento generado en 2025-05-02