



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Magistrada ponente

AC3668-2021

Radicación n° 13001-31-03-003-2016-00076-02

(Aprobado en sesión de diecinueve de agosto de dos mil veintiuno)

Bogotá, D. C., nueve (9) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Se pronuncia la Corte sobre la admisibilidad de la demanda presentada por Félix Antonio Torregloza Arellano para sustentar el recurso de casación que interpuso frente a la sentencia de 24 de febrero de 2021, proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, dentro del proceso declarativo promovido por el recurrente contra Israel de Jesús Moreno Andraus y demás personas indeterminadas.

I. EL LITIGIO

A. La pretensión

Se promovió la acción para que, con citación y audiencia de Israel de Jesús Moreno Andraus y personas

indeterminadas, se declarara que el actor ha adquirido por prescripción extraordinaria el dominio del «*piso primero acceso al inmueble, piso dos, tres y terraza*» que hacen parte del fundo ubicado en la «*calle Román antes Lozano número 5-18*», del Centro Histórico de Cartagena, e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 060-38579. En consecuencia, se ordene la inscripción de la sentencia en el respectivo registro.

B. Los hechos

Como fundamento fáctico de la anterior pretensión, adujo que viene poseyendo esa heredad «*por más de diez (10) años*», en forma quieta, pacífica e ininterrumpida, sin violencia ni clandestinidad, con ánimo de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno y ejecutando actos de aquellos que sólo permite el derecho de propiedad, tales como residir en él con su familia, el mantenimiento del mismo, el pago de servicios públicos y del impuesto predial, amén de percibir «*los frutos naturales y civiles que produce el inmueble, del arriendo de los locales comerciales que [allí] operan*». [Fls. 1 a 7, Cd. Uno].

C. El trámite de las instancias

1. El escrito incoativo fue admitido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cartagena, en auto de 8 de marzo de 2016 y allí se ordenó el enteramiento de la existencia del pleito a la «*Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)*» [Fl. 36, Ídem].

2. Notificado personalmente el convocado, enfrentó las aspiraciones elevadas a través de las excepciones de mérito que denominó «*cosa juzgada*» e «*inexistencia de posesión en el demandante con las características necesarias para adquirir el bien, por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio*», basadas, principalmente, en que el gestor había demandado en el pasado la pertenencia del fundo objeto de las aspiraciones, pleito que se dirigió frente al anterior propietario Randolph Kellems Toledano; con todo, «*la posesión que ha invocado la parte demandante no cumple con las exigencias que consagra [el] ordenamiento jurídico para adquirir los bienes pretendidos por el modo de la prescripción adquisitiva de dominio*». [Folios 64 a 76, Ibidem].

3. El curador *ad-litem* de los indeterminados manifestó no constarle los hechos de la postulación de apertura y se atuvo a lo probado en el trámite. [Fls. 94 y 95, Ídem].

4. El 24 de agosto de 2017, el estrado de primer grado dictó sentencia anticipada, declarando probada la defensa de «*cosa juzgada*», sin embargo, al ser recurrida esa decisión, el superior la revocó en providencia de 21 de marzo de 2018, así que se devolvió la actuación para continuar su diligenciamiento¹. [Fls. 9 a 15, Cd. Tribunal Tres].

5. Agotado el trámite de rigor, el 5 de diciembre de 2019, el *a quo* finiquitó la instancia negando los pedimentos izados; impugnada esta determinación por el accionante, fue

¹ Contra la providencia de segundo grado se formuló recurso extraordinario de casación, sin embargo, en auto AC5568-2018 de 19 de diciembre de 2018, la Corte declaró la inadmisibilidad de dicho remedio por improcedente. [Folios 5 a 8. Cd. Corte Uno].

confirmada por el Tribunal Superior de Cartagena, en fallo de 24 de febrero de los cursantes. [Fls. 99 a 117, Cd. Tribunal].

D. La sentencia impugnada

Luego del preludio de rigor, el sentenciador precisó que en esta oportunidad no era necesario abordar el estudio atinente a la identificación del predio objeto de la contienda, pues de nada serviría ese análisis si los petitorios del escrito inicial estaban llamados al fracaso, debiendo indagarse entonces si del acervo probatorio se acreditaba la usucapión del querellante, marco dentro del cual sentó lo siguiente:

1. Recordó que el 8 de junio de 2007 el demandante había radicado otro litigio de pertenencia sobre la «*totalidad del predio*» contra Randolph Kellens Toledano, quien para esa época era su «*propietario*», causa que fue desfavorable a los intereses del allí requirente, tras concluirse que no satisfacía los presupuestos para obtener por ese modo el dominio del bien. Aclaró, que ahora se pretendía la prescripción adquisitiva extraordinaria de una parte del fundo, por posesión superior a 10 años contados desde el 25 de febrero de 2006 hasta la presentación del libelo -26 de febrero de 2016-, espacio durante el cual se ubica la «*interversión del título del actor de tenedor a poseedor*», cuando menos.

2. Expresado esto, fijó la vista en los reparos realizados por el apelante a la sentencia de primera instancia, en lo tocante a la ausencia de valoración de la

«*confesión*» del enjuiciado realizada en el pleito precedente y la supuesta indebida apreciación de los elementos de convicción.

2.1. En cuanto a la crítica preliminar dijo, que en la declaración rendida por el demandado en ocasión pasada, si bien reconoció la «*ocupación*» de la «*segunda planta*» del predio, «*no admitió la posesión libre, no clandestina, pacífica e ininterrumpida*», por lo que esa afirmación carecía del alcance de «*confesión*» para el efecto de reconocer la usucapión del solicitante.

2.2. En lo atinente a la ponderación de los medios suasorios, emprendió el estudio del contenido principal de cada uno de éstos.

2.2.1. Referente al interrogatorio de parte rendido por el accionante, estimó que éste «*reconoció dominio ajeno al ingresar materialmente al bien*», cuando dijo que en el año de 1985 el anterior propietario y su «*jefe en la empresa de seguridad para la cual laboraba*» le entregaron las «*llaves del inmueble*», para que lo «*habitara a modo de cuidandero*», sin embargo, pasados dos años sin recibir pago alguno por sus servicios de guardia y ante la ausencia del dueño, «*comenzó a meter carretillas y otros elementos, como mercancías y herramientas*». Pero, esa versión no brindaba los rasgos suficientes a propósito de determinar «*con claridad el momento en que, públicamente y ante los ojos de todos, mutó su condición de mero tenedor a la de un verdadero poseedor, sin reconocer dominio ajeno*».

2.2.2. Puesto en tal camino, evaluó la manifestación jurada del interpelado, de donde pudo inferir que la tenencia con ánimo de señor y dueño del usucapiente se situó por mucho a partir de *«junio de 2007»*, época en la que este último promovió la *«primera demanda de pertenencia»*, de cualquier manera, estimó, *«no alcanzaría a cubrir los 10 años mínimos de posesión»*, si en cuenta se tiene que el pleito de ahora se formuló el *«26 de febrero de 2016»*.

2.2.3. Así las cosas, pasó entonces a analizar los testimonios que apoyaban las aspiraciones de la parte actora.

De la versión de Luis Díaz Balan Contreras, el Juzgador extrajo que aquél conocía al quejoso hace *«más o menos 20 años»*, cuando se desempeñaba como *«celador»* de la heredad; que en su condición de vecino y colindante de ésta, pudo percibir *«la existencia de actos de señor y dueño»* ejecutados por el reclamante, como la reparación de filtraciones de agua en la edificación, la prestación del servicio de parqueadero de *«una cantidad de carretillas»* y las tratativas que sostuvieron para *«vender»* simultáneamente el predio de propiedad del deponente y los *«derechos»* del prescribiente *«que dice tener sobre el bien»* motivo del sumario. En relación con lo primero, ultimó el *ad-quem* que se desconoce la época en que esos arreglos se efectuaron; acerca de la actividad de aparcamiento de las *«carretillas»*, es más bien *«una forma de obtener ingresos sin que implicara per se el desconocimiento de dominio ajeno»*; y *«cuando actuaron de manera conjunta con la intención de enajenar las propiedades»*, pese a que sí constituye un acto de posesión, este data del año 2012.

En lo concerniente a la exposición de Delcy Meza Contreras, el superior coligió que el postulante le alquilaba a ésta la casa para brindar posada a los inquilinos que *«eventualmente no cabían en la pensión que ella administraba»* en la *«Calle Cochera del Gobernador»*, luego por el *«año 2009»* le arrendó el *«segundo piso del bien»*, para *«guardar el mobiliario»* del alojamiento, cuando clausuró por la venta del inmueble donde funcionaba. También, atestiguó sobre las obras de bricolaje realizadas en la heredad, las cuales ubicó en el *«año 2008»* y de las que tuvo conocimiento porque el demandante le comentó.

A propósito del testigo José David Larios Peláez, para el Tribunal, a éste le *«asiste interés en las resultas del proceso»*, no solo porque afirmó ostentar la calidad de *«arrendatario de buena fe»* y en tal virtud sus *«derechos deben ser respetados»*, sino, además, *«por ocultar información que, según sus propios dichos, debió conocer, como cuando negó haber conocido reclamaciones sobre el bien o haber conocido alguna persona reclamando un mejor derecho al señor Félix, o afirmar que el señor Germán González Porto no tiene ninguna relación con el inmueble; cuando lo cierto es que frente a lo primero, es clara la oposición o resistencia que han tenido las pretensiones del primero, incluso desde el primer proceso de pertenencia; y frente a lo segundo, el mismo actor señaló que fue el señor González Porto quien pretendió molestar su posesión, invocando un contrato de comodato que calificó de falso»*.

Además, para el colegiado el contrato de arrendamiento aportado por el referido deponente fue desvirtuado por el testimonio de Mauricio Cristancho, quien llegó al inmueble

en el «año 2002, por el señor Germán González Porto». Según su relato, «fue a partir de diciembre de 2006 que el señor Félix empezó a creerse poseedor», tras sostener varias reuniones con «un señor Reinel» y con Larios Peláez, luego en el «2007» instauró el primer proceso de pertenencia. En una de esas tertulias, salió a la luz el acuerdo aludido y se «acordó formalizar los arrendamientos por escrito, usando incluso la palabra ‘simular’ los contratos», es más, aseguró que suscribió un «contrato de arrendamiento al señor Félix en blanco, que luego fue utilizado por él para un fin distinto al creado (apoyo para la prescripción)».

Pero si lo anterior fuera poco, el convenio señalado fue celebrado por el convocante y José David Larios Peláez sobre «zaguán del primer piso» del predio, pese que para esa época el establecimiento de comercio que allí funcionaba era de propiedad del «padre de crianza» de este último, adicionalmente, ese documento tiene fecha de suscripción «10 de febrero de 2003», empero, «se advierte que fue presentado de manera personal ante notario público el 17 de mayo de 2007 (misma fecha en que se inició el contrato de arrendamiento con el testigo Cristancho, al que ya se hizo alusión). No obstante haber sido creado presuntamente en el año 2003, no obra aportado en el proceso de pertenencia anterior». Incluso, el pacto referido se plasmó en un «formato minerva del año 2003», el cual, en la «parte superior izquierda señala: Actualizado ley 820/2003 (...). Esta ley fue expedida el 10 de julio de 2003, luego si el formato estaba ya concordado con el cuerpo normativo, necesariamente fue elaborado, revisado y puesto en circulación del público con posterioridad a esa fecha, de donde se sigue, sin asomo de duda, que el documento necesariamente debió ser diligenciado con posterioridad, pero como fecha de celebración se hizo ver una fecha anterior (febrero 10 de 2003)».

Con todo, conforme al artículo 253 del Código General del Proceso, *«la fecha de ese documento privado respecto de terceros, como acá se pretende hacer valer, solo podría tenerse desde que haya ocurrido un hecho que permita tener certeza de su existencia, que no es otra que la fecha de su presentación ante notario público (mayo de 2007)», de manera que, «el contrato de arrendamiento suscrito por [Larios Pérez] aparentemente el 10 de febrero de 2003, carece de fuerza probatoria y, en últimas, solo podría admitirse como prueba de actos constitutivos de posesión a partir de mayo de 2007».*

Y aun cuando en la inspección judicial se halló que el prenombrado señor también tiene a título de arriendo una *«bodega en el segundo piso del bien»,* esa mera tenencia data de *«enero de 2019»* y nunca se indicó el *quantum* del canon de ese alquiler.

2.2.4. Enseguida, el Tribunal determinó que los compromisos de arrendamiento llevados a cabo entre el accionante con Carlos González, Jorge Bermúdez, José Olano y Erica Botero sobre los espacios del fundo objeto del trámite, datan del *«año 2010 hacia adelante, no pudiendo inferirse de ellos actos constitutivos de posesión desde el año 2006».*

2.2.5. De cara a la inspección judicial practicada en primera instancia sobre el predio en disputa, pudo apreciar que en el *«zaguán de acceso ocupado por el establecimiento de comercio del señor Larios Peláez»* no se evidenció *«mejoras visibles, o al menos de ellas no se dejó anotación».* Con relación al segundo piso se encontró ocupado en parte por la vivienda del gestor, otro tanto por las *«oficinas (...) de la sociedad Cimientos S.A.S., de quien dos empleadas en el lugar informaron ocupar el sitio desde finales*

de 2015 a título de arriendo, y ser arrendador y propietario el demandante». También se detectó las «oficinas de la abogada que apodera el demandante», la «bodega del señor Larios Peláez» y un espacio vacío. Y el tercer nivel, estaba abandonado con «algunos andamios que aparentan estar allí para realizar algunas reparaciones».

No obstante esos hallazgos, *«no se dejó constancia expresa de mejoras o reparaciones elaboradas por el actor, menos aun de su antigüedad», aunado a ello, si «en la inspección realizada en el proceso de pertenencia anterior (19 de junio de 2009) se evidenciaron obras de reparación, ellas no tienen la suficiente antigüedad para erigirse como actos constitutivos de posesión suficientes para la prosperidad de la pretensión».*

2.2.6. En referencia al dictamen pericial *«en materia de mejoras o reparaciones», el juzgador de segundo grado consideró que si bien consta que se hizo obras de mantenimiento en la edificación como la «pintura de la fachada, de las paredes de las escaleras, remodelación del baño de entrada al segundo piso, cuarto de cafetería, muros en dry Wall para las divisiones de las oficinas, entre otros», no se indica el momento en el cual fueron realizadas y tampoco hay certeza de que las hubiere hecho el prescribiente.*

2.2.7. Ahora, en cuanto a los servicios públicos del predio, lo que demuestran los documentos exhibidos en la primera instancia, no es más que *«recibos de pagos en dos épocas bien diferenciadas: de 2005 hacia atrás, donde se infiere que existía una cuenta común y el señor Félix concurría a su pago, siendo el Almacén Centavo Menos el que recaudaba el dinero; y del 2015 hacia adelante,*

donde ya aparecen los recibos de servicios públicos como el agua o de la energía eléctrica a nombre del demandante como usuario».

2.2.8. Por último, apreció el juez plural que aun cuando en la escritura pública No. 7414 de 26 de diciembre de 2013, por medio de la cual el encausado adquirió el dominio del predio objeto de las aspiraciones, se dejó sentado que el *«vendedor no tiene posesión o control sobre [éste] por estar ocupado por el comprador y ‘terceros’, y que el comprador admite conocer la situación litigiosa del predio»*, esa circunstancia no implica *«ni individual ni en conjunto con las demás pruebas recaudadas y ya valoradas, pueda inferirse la existencia de actos posesorios con frontal desconocimiento de dominio ajeno cuando menos desde febrero de 2006»*.

3. Dicho esto y persuadido del acervo suasorio, para el Tribunal si en verdad existen actos de señor y dueño por parte del demandante, *«ellos aparecen ejecutados con posterioridad al año 2007»*, pues con anterioridad no se acreditó conductas indicativas de señorío sobre la heredad, o sea aquellas *«que no puedan confundirse con otras que también podría ejecutar alguien que detenta materialmente un bien sin creerse su dueño, o reconociendo dominio ajeno»*.

Y remató del siguiente modo:

«Realizar la explotación parcial del bien a fin de obtener ingresos, bajo el pretexto que nadie ha aparecido a pagar lo que se debe por el servicio de celaduría o vigilancia prestado, no puede verse como revelación contra el derecho del dueño, lo que solo apareció en el caso de autos a partir de la proclamación pública como poseedor en el anterior proceso de pertenencia. Lo anterior cobra relevancia porque, se reitera, es solo a partir de esa fecha donde aparecen en escena, según las pruebas acá recaudadas, otros comportamientos que pueden estructurar la posesión alegada, como verdaderos contratos de arrendamiento, impedir a terceros ingresar al bien, adecuar el bien para su

explotación económica, instalar servicios públicos, intentar pagar el impuesto predial, entre otras».

Coligió entonces que *«desde la época en que puede ubicarse la interversión del título, y la presentación de la demanda (26 de febrero de 2016), no alcanzó a transcurrir el término de 10 años exigido en la Ley 791 de 2002 para adquirir el derecho de dominio».*

II. LA DEMANDA DE CASACIÓN

La acusación se levantó sobre dos (2) cargos; el primero por *«violación indirecta»* de la ley sustancial (núm. 2º, art. 336 del C. G. del P.); y el segundo por haberse dictado la sentencia combatida en *«juicio viciado de nulidad insaneable»* (núm. 5º *Ibidem*). El censor los desarrolló así:

PRIMER CARGO

Con base en la causal segunda de casación, se acusó la determinación del Tribunal por la senda indirecta de haber infringido los artículos 762, 787, 2518, 2522, 2527, 2531 y 2532 del Código Civil, debido a *«errores de hecho»* en la *«valoración material de las pruebas»*.

1. Según refiere el suplicante, erró el *ad-quem* al omitir el *«acta de 16 de abril de 2007, suscrita dentro de la diligencia de lanzamiento por ocupación de hecho, promovida por Germán González Porto contra Mauricio Cristancho y Cristina Alinson»*, en la cual el convocante manifestó *«ser el poseedor del inmueble»* motivo del *petitum* y aunque en ese documento *«no se indicó la fecha exacta»* en que aquél mutó su condición de *«tenedor al de poseedor»*, de su contenido se desprende *«clara e inequívocamente»* el

sinnúmero de «demandas y querellas» formuladas frente al «poseedor y su esposa» por lo menos desde el año 2005, de ahí que, de haberse apreciado esa probanza, se habría acreditado que «para la fecha de la presentación de la demanda (26 de febrero de 2016)», el tiempo mínimo exigido en la ley para obtener la usucapión se completó con suficiencia.

2. Luego de lo anterior, denunció los yerros cometidos por el *ad-quem* al examinar los testimonios, en los cuales, en sentir del impugnante, se indican actos de posesión desplegados por el peticionario en cuando menos desde el año 1986, los que relata como sigue:

2.1. Luis Díaz Balan Contreras, conoció al demandante «más o menos hace 20 o 25 años», en su declaración refirió que las «quejas por filtraciones de agua y demás daños» del fundo motivo del litigio, se dirigían frente al señor Torregloza y si bien no especificó un data precisa de esos sucesos, ello se debió a la falta de cuestionamiento por el *a-quo*, en todo caso, el testigo narró que el accionante «explotaba el inmueble y percibía frutos civiles por concepto de guardado de carretillas» desde el año «1986», época en la que el titular previo del derecho de dominio ya se encontraba desprovisto de la posesión de la heredad.

2.2. Delcy Meza Contreras, distingue al usucapiente «hace aproximadamente 25 años» cuando «empezó a congregarse en la Iglesia Central de la Asamblea de Dios»; en su dicho indicó que aquél ostenta la posesión del predio «desde 1997», pues a partir de esta data tuvo conocimiento de que «cada vez que alguien necesitaba arrendar algún local del edificio materia de demanda» se

acercaba al protagonista *«por ser el único dueño del inmueble»*; también manifestó que después del año 2000 el convocante le alquiló parte de la edificación para *«atender la pensión que ella administraba»*, además, en ese mismo periodo, ya funcionaba el establecimiento de comercio denominado *«Librería Pérez»*, de propiedad del señor *«José Larios»*, esto quiere decir, que el interesado explotaba económicamente el bien, lo que una vez demuestra la posesión ejercida.

2.3. José David Larios Peláez, atestiguó que es arrendatario del prescribiente y lo reconoce como *«dueño y señor»* del fundo desde el año 1995; en su historia, contó que es propietario de una *«venta de libros en la entrada del edificio»*; que la relación contractual aludida inició *«en el año 2000»* y *«se formalizó por escrito en el 2003»*, en virtud de la cual, comenzó cancelando un canon por la suma de *«\$500.000»* y actualmente asciende a *«\$2'500.000»*. Con relación al interés que le asiste al deponente en las resultas del juicio, alegó el casacionista que *«no es una razón para tachar al testigo, toda vez que en esta clase de procesos los arrendatarios son, precisamente, los testigos más idóneos para dar cuenta de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que suceden los actos posesorios»*, es más, los otros declarantes también tienen la calidad de *«arrendatarios»* y respecto de estos el *«Tribunal no adujo ningún reparo»*.

SEGUNDO CARGO

Con sustento en el quinto motivo del artículo 336 del Código General del Proceso, el recurrente acusó la decisión de segundo grado *«por haberse dictado en juicio viciado de nulidad*

insaneable», toda vez que no se cumplió lo establecido en el inciso segundo del numeral 6° del canon 375 *Ibíd*em, esto es, el enteramiento de la existencia del juicio de pertenencia a la «*Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural (Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)*», circunstancia que encuadra en el motivo contemplado en el numeral 8° del artículo 133 *ejúsdem*.

CONSIDERACIONES

1. Es característica esencial de este mecanismo de defensa su condición extraordinaria, por lo cual no todo desacuerdo con lo dictaminado permite adentrarse en su examen de fondo, sino que debe asentarse en las causales taxativamente previstas y atender los parámetros que para su concesión y trámite se imponen, como es acreditar el descontento «*mediante la introducción adecuada del correspondiente escrito, respecto del cual, la parte afectada con el fallo que se aspira aniquilar, no tiene plena libertad de configuración*» (CSJ AC, 1° nov 2013, rad. 2009-00700; reiterado en AC2199-2021, 9 jun., rad. 2016-00370-01).

Así que la admisión de la súplica casacional depende del acatamiento cabal de los requisitos del artículo 344 Código General del Proceso, entre otros, la formulación de los cargos con la exposición de sus fundamentos, en forma separada, clara, precisa y completa, y no basados en meras generalidades, o de cualquier manera como si de un alegato

de instancia se tratara, por cuanto el opugnante asume el duro laborío de enervar la presunción de legalidad y acierto con que viene precedida la providencia.

En tal sentido, la Corte de manera reiterativa ha sostenido que: «... toda acusación o cargo debe trascender de la simple enunciación, al campo de la demostración, haciéndose patentes los desaciertos, no como contraste de pareceres, o de interpretaciones, ni de meras disputas conceptuales o procesales, sino de la verificación concluyente de lo contrario y absurdo, de modo que haga rodar al piso la resolución combatida.» (CSJ, AC1262-2016, 12 ene., rad. 1995-00229-01, criterio reiterado en CSJ AC2115-2021, 2 jun., rad. 2013-00193-01).

2. Las sentencias pueden ser controvertidas por errores *in iudicando* o *in procedendo*. Entre los primeros la violación de normas sustanciales, producto de desvíos de interpretación o aplicación normativa (directa), o «*de error de derecho derivado del desconocimiento de una norma probatoria, o por error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de la demanda, de su contestación, o de una determinada prueba*»² (indirecta). Mientras, que los segundos hacen referencia, a la indebida construcción del proceso, por infracción de las normas que los regulan (vicios de nulidad).

2.1. Cuando se acuda a las causales primera y segunda del artículo 336 del Código General del Proceso, referidas a la violación de normas sustanciales -sea por la vía directa o indirecta- deberá el censor citar las disposiciones de ese

² Numeral 2° de artículo 366 del Código General del Proceso.

linaje que considere infringidas, precisando la forma en que tal infracción de produjo.

2.1.1. Si la acusación se encamina por la vía indirecta, esto es, por errores en materia probatoria, se deberá singularizar e identificar los medios de convicción sobre los cuales recayó el dislate y demostrar de qué manera se generó la supuesta preterición o cercenamiento, es decir, en qué consistió el yerro y la incidencia del supuesto desatino en la decisión cuestionada, de tal suerte que la valoración realizada se muestre absurda, alejada de la realidad del proceso o sin ninguna justificación.

Tiene dicho esta Corporación que el error de hecho proviene de una de las siguientes hipótesis: *«a) cuando se da por existente en el proceso una prueba que en él no existe realmente; b) cuando se omite analizar o apreciar la que en verdad si existe en los autos; y, c) cuando se valora la prueba que si existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento...»* (CSJ SC, 10 ago 1999, Rad. 4979; CSJ SC, 15 sept 1998, Rad. 4886; CSJ SC, 21 oct 2003, Rad. 7486; CSJ SC, 18 sept 2009, Rad. 00406).

En eventos como este, será además necesario que la equivocación cometida sea manifiesta o protuberante, de tal modo que las conclusiones del juzgador resulten contraevidentes y, por lo tanto, pugnen con la realidad del proceso, se requiere que sea trascendente, es decir, que por virtud suya se haya resuelto la controversia de una manera que infringe las normas sustanciales invocadas.

2.1.2. En embates de esta naturaleza, no podrá soslayarse que la doctrina jurisprudencial de esta Corte ha sido enfática en resaltar, que los jueces de instancia gozan de una discreta autonomía en lo atinente a la ponderación de los diferentes medios persuasivos incorporados al proceso, principio que consagra el artículo 230 de la Constitución Política.

En virtud de lo anterior y bajo el entendido de que *«extractar el sentido que debe darse a las pruebas, representa un juicio de valor que, en principio, resulta intangible para la Corte»*, únicamente si el resultado de esa actividad resulta ser *«tan absurdo o descabellado, que en verdad implique una distorsión absoluta del contenido objetivo»* de los medios de convicción, puede abrirse paso un ataque en sede casacional fundado en la presencia de yerros de *facto* (CSJ SC, 9 dic. 2011, Rad. 1992-05900).

Por último, se ha sostenido pacíficamente, que la carga de demostrar ese tipo de desatinos recae, exclusivamente, en el censor; empero, *«esa labor no puede reducirse a una simple exposición de puntos de vista antagónicos, fruto de razonamientos o lucubraciones meticulosas y detalladas, porque en tal evento el error dejaría de ser evidente o manifiesto conforme lo exige la ley»*. (CSJ SC, 15 jul. 2008, Rad. 2000-00257-01; CSJ SC, 20 mar. 2013, Rad. 1995-00037-01).

Significa lo anotado, que el censor deberá discutir los razonamientos esenciales y los instrumentos sobre los cuales

cimentó el fallador su decisión, con el objeto de desvirtuarlos, señalando la incidencia de los yerros y la forma como éstos llevaron a la desatención de los preceptos invocados, su contundencia e inconsistencia entre lo acreditado objetivamente por tales probanzas y las conclusiones del juzgador.

2.2. El motivo de casación contemplado en el numeral 5° del artículo 336 del Código General del Proceso, alude a «*haberse dictado sentencia en un juicio viciado de algunas de las causales de nulidad consagradas en la ley, a menos que tales vicios hubieren sido saneados*», esta Sala ha sostenido, que las condiciones requeridas para que pueda invocarse con éxito son las siguientes:

«(...) a) que las irregularidades aducidas como constitutivas de nulidad general existan realmente; b) que además de corresponder a realidades procesales comprobables, esas irregularidades estén contempladas taxativamente dentro de las causales de nulidad adjetiva que enumera el referido artículo [133 del Código General del Proceso]; y por último, c) que concurriendo los dos presupuestos anteriores y si son saneables, respecto de las nulidades así en principio caracterizadas no aparezca que fueron convalidadas por el asentimiento expreso o tácito de la persona legitimada para hacerlas valer» (SC, 5 dic. 2008, rad. 1999-02197-01, SC 20 ago. 2013, rad. 2003-00716-01, SC10302-, 18 jul. 2017, rad. 2008-00037-01, SC299, 15 feb. 2021, rad. 200900625-01).

Se ha precisado igualmente que la formulación de la causal en comento debe sujetarse a los principios que gobiernan la institución de la nulidad procesal, esto es, los de «*especificidad, protección, trascendencia y convalidación*» (SC8210, 21 jun. 2016, rad. 2008-00043-01), respecto de los cuales se ha indicado:

La especificidad alude a la necesidad de que los hechos alegados se subsuman dentro de alguna de las causales de nulidad taxativamente señaladas en las normas procesales o en la Constitución Política, sin que se admitan motivos adicionales (cfr. CSJ, SC11294, 17 ago. 2016, rad. n.° 2008-00162-01).

La protección se relaciona «con la legitimidad y el interés para hacer valer la irregularidad legalmente erigida en causal de nulidad, en cuanto, dado el carácter preponderantemente preventivo que le es inherente, su configuración se supedita a que se verifique una lesión a quien la alega» (CSJ, SC, 1 mar. 2012, rad. n.° 2004-00191-01).

La trascendencia impone que el defecto menoscabe los derechos de los sujetos procesales, por atentar contra sus garantías o cercenarlas.

Por último, la convalidación, en los casos en que ello sea posible, excluye la configuración de la nulidad cuando el perjudicado expresa o tácitamente ratificó la actuación anómala, en señal de ausencia de afectación a sus intereses (SC, 19 dic. 2011, rad. 2008-00084-01, criterio reiterado en AC2199-2021, 9 jun., rad. 2016-00370-01).

3. En el *sub-lite*, la demanda de casación no reúne los requisitos legales para su admisión por las siguientes razones:

3.1. En el primer embate, el refutante denunció la trasgresión indirecta de varios mandatos normativos a causa de «errores de hecho», concretamente, en la falta de valoración del «*acta de 16 de abril de 2007, suscrita dentro de la diligencia de lanzamiento por ocupación de hecho, promovida por Germán González Porto contra Mauricio Cristancho y Cristina Alinson*» y en la indebida apreciación de los testimonios de Luis Díaz Balan Contreras, Delcy Meza Contreras y José David Larios Peláez, medios de convicción que evidenciaban los actos de posesión realizados por el actor sobre la heredad pretendida desde el año 1986.

Sin embargo, bien mirada esa acusación, fácil es colegir que carece de sustento suficiente que haga ver los desatinos del Tribunal, pues en la labor de minar la presunción de legalidad y de acierto del fallo combatido, el recurrente debió siquiera traer a colación el texto del documento que echa de menos en la tarea intelectual del Juzgador, señalando con exactitud y precisión lo que de él se desprendía y su ubicación en el legajo, para de allí poner de manifiesto que, efectivamente, se había reconocido al señor Félix Antonio Torregloza Arellano como poseedor del fundo en disputa desde el año 2005.

Ahora, según el casacionista en dicha probanza se destaca con meridiana claridad que por aquella época se formularon un montón de «*demandas y querellas*» en contra del «*poseedor y su esposa*», por lo tanto, fue a partir de ese hito que pudo el superior comenzar a contabilizar el término de la usucapión extraordinaria, empero, una vez más, el alegato campea por el terreno de la especulación, pues de ser cierto lo planteado por el quejoso, este tenía la obligación de señalar de dónde provenía tal aserto y la incidencia suficiente para poner en jaque lo ultimado en la segunda instancia.

Similar situación sucede con la deficiencia que le achaca al juez plural en el escrutinio de los deponentes; dice así la censura que de éstos se extraen la ejecución de actos sobre el predio demandado de aquellos que solo permite el derecho de propiedad en cabeza del protagonista, como percibir los frutos civiles por su explotación económica y el reconocimiento de que aquél era el encargado de solucionar

los desperfectos y daños que presentaba la construcción. Empero, se extraña la misión de contrarrestar lo extraído por el *ad-quem* con el contenido objetivo de cada una de las declaraciones; lo que, en definitiva, se otea es la interpretación subjetiva del impugnante sobre de lo atestiguado por los prenombrados testigos, apuntando, eso sí, sin base alguna, a criticar lo decidido en la providencia fustigada.

3.2. Pero si lo anterior fuera poco, no ve la Corte que el primer reproche pueda prosperar; porque así la sentencia no haya apreciado el «*acta de 16 de abril de 2007*» y lo que ella supuestamente decía, lo que sí es patente es que el Tribunal sopesó el restante haz demostrativo del litigio y en ese quehacer acabó descreyendo acerca del momento durante el cual se dio la mutación del título que diera inicio a la posesión pretendida, al considerar que de los interrogatorios realizados a las partes de la contienda, los testimonios practicados, los documentos aportados, la inspección judicial hecha al fundo y el dictamen pericial rendido, la insumisión del convocante frente al dueño del inmueble vino a revelarse cuando pregonó el ánimo de usucapirlo en el juicio de pertenencia iniciado en tiempo anterior, esto es, desde el año 2007, por lo tanto, no alcanzaba a transcurrir el término de 10 años exigido en la Ley 791 de 2002.

De ahí que intrascendente sería reprobar al colegiado por no haber fijado la vista en el mentado folio e igualmente desmerecer las restantes valoraciones hechas en el proveído confutado, por no mirar lo que reclama el impugnante, pues,

cierto es que, en ese laborío halló una verdad poderosísima que, a su juicio, había de prevalecer por encima de cualquiera otra, valga decir, que los actos fundantes de la aspiración invocada tuvieron origen en una época muy posterior a la alegada, insuficiente para el éxito de los propósitos del gestor.

3.3. Y no puede perderse de vista que el inicial ataque resulta escaso para allanar el camino de la casación, ya que, el impugnante dejó de lado la crítica contra la totalidad de los argumentos que sirvieron de base a la determinación atacada. Basta con subrayar, lo atinente a los descubrimientos encontrados por el sentenciador al estudiar la declaración de Mauricio Cristancho; los contratos de arrendamiento celebrados entre el accionante, José David Larios Peláez, Carlos González, Jorge Bermúdez, José Olano y Erica Botero; el reconocimiento ocular de la heredad; la experticia rendida; los recibos por concepto de pago de servicios públicos y; la escritura pública No. 7414 de 26 de diciembre de 2013, por medio de la cual el demandado adquirió la propiedad del predio motivo de los pedimentos.

Pues bien. En cuanto a lo historiado por Mauricio Cristancho, el *ad-quem* discurrió el mojón inicial de la prescripción adquisitiva extraordinaria solicitada, el cual, situó en diciembre de 2006, cuando el prenombrado señor aseguró haber presenciado varias reuniones en las que Félix Antonio Torregloza Arellano fraguó la formalización de los compromisos con sus arrendatarios, con el propósito de obtener la tan anhelada usucapión del fundo, es más,

aseguró haber firmado un «contrato» con espacios en blanco, que luego fue utilizado como vehículo para conseguir dicho objetivo, aunque sin éxito.

En lo atinente a los pactos referidos, en primer lugar, juzgó el convenido con José David Larios Peláez, el cual generó serias dudas para el superior, un tanto porque la suscripción se hizo el «10 de febrero de 2003» y el formato «Minerva» en el que se plasmó contenía la leyenda «Actualizado ley 820/2003», cuando, precisamente, esa normatividad fue expedida mucho tiempo después de aquella data, esto es, el 10 de julio de 2003; de otra parte, también trajo desconfianza ese documento el hecho de que solo hasta el 17 de mayo de 2007 fuera presentado personalmente ante un notario público, pese a que el acuerdo fue celebrado años atrás; y por último, ocasionó desasosiego para el Tribunal, que pese a que el folio fue creado en el año 2003, se omitió su aportación en el primer proceso de pertenencia. Referente al resto de las convenciones, se topó el juez plural con que se llevaron a cabo con posterioridad al año 2010, no pudiendo inferirse la posesión del interesado con antelación a esa anualidad.

Atañedero a la inspección judicial, tuvo por demostrado que no existía «constancia expresa» de las mejoras y reparaciones locativas perpetradas sobre el bien raíz, tampoco quién las realizó, mucho menos, su antigüedad; conclusión que además descansó en el peritaje practicado, según el cual, aun cuando se efectuaron obras de bricolaje en varios espacios de la construcción, se desconoce el momento y la persona que las hizo.

Ya cuando pasó a auscultar lo tocante con los comprobantes de pago de los servicios públicos fue que halló cómo estos no apuntalaban a demostrar una posesión anterior al año 2015 y la razón de ello estuvo en que fue desde ese instante que el cobro del suministro del agua y de la luz eléctrica se realizó a nombre del demandante, pues previo a esa anualidad, al parecer, el recaudo estaba a cargo de un tercero, a través de una «*cuenta común*» donde concurría el gestor para hacer el reembolso.

En relación con la escritura pública No. 7414 de 26 de diciembre de 2013, infirió que si bien allí se dejó sentado que la posesión de la heredad la tenían «*terceros*» y en esas condiciones el interpelado adquirió su dominio aun conociendo la «*situación litigiosa del predio*», esa advertencia plasmada en aquel instrumento público era insuficiente para derivar la existencia de actos posesorios en cabeza del prescribiente, por lo menos desde «*febrero de 2006*».

Al rompe, se advierte que nada de lo dicho por el censor roza siquiera con el análisis que de dichas pruebas elaboró el Tribunal, el cual, tras examinarlas concluyó que las señales de señorío por parte del accionante comenzaron a desvelarse en el año 2007, no antes.

Ahora. Nótese que ni siquiera el suplicante toca la conclusión atinente a que la explotación parcial del fundo demandado «*a fin de obtener ingresos, bajo el pretexto que nadie ha aparecido a pagar lo que se debe por el servicio de celaduría o vigilancia*

prestado», no constituye un acto de rebeldía frente al dueño. Tampoco mereció censura el hecho de que el *ad-quem* persuadido de los medios suasorios presentes en el juicio, tarea que por cierto incumbe a los juzgadores en las instancias, haya ultimado que el hito para despuntar la usucapión reclamada por el extremo activo fue «*a partir de la proclamación pública como poseedor en el anterior proceso de pertenencia*».

En suma, el interesado no rebatió la totalidad de la argumentación central del proveído controvertido, en punto a demostrar que el juzgador de segunda instancia erró en la evaluación en conjunto de las evidencias que le sirvieron de fundamento a su resolución, de modo que hubiera podido fallar de manera diversa el litigio puesto a su consideración.

3.4. Suerte distinta no corre la segunda censura, porque a pesar de mencionar la específica causal de nulidad consagrada en la ley, examinados los supuestos fácticos en que se sustenta, pronto se advierte que el opugnante no tiene legitimación para proponerla.

En efecto, como generador de la anomalía prevista en el numeral 8° del artículo 133 de la nueva ley de enjuiciamiento civil para los casos en que no «*se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda*», entre otros, a «*cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado*», se denunció que el juez de primer grado omitió comunicar la existencia del pleito a la «*Superintendencia de Notariado y Registro, al Instituto Colombiano para el Desarrollo Rural*

(Incoder), a la Unidad Administrativa Especial de Atención y Reparación Integral a Víctimas y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)», conforme lo ordena el inciso segundo del numeral 6° del canon 375 Ibídem, tratándose de juicios de pertenencia.

Sin embargo, aún de ser cierta tal irregularidad, el impugnante carece de legitimación para alegarla, circunstancia por la que el cargo no tiene forma de prosperar. Lo anterior, porque si bien la actual normatividad de los ritos civiles establece como motivo de nulidad la circunstancia de no convocarse a «cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado», también lo es que al tenor de lo preceptuado en el inciso tercero del artículo 135 Ídem, la causal aludida «sólo podrá ser alegada por la persona afectada», de donde se sigue que en *sub-examine* su declaratoria solamente puede ser invocada por los funcionarios de las entidades memoradas que no fueron enterados del juicio, no así por las partes.

En esas condiciones, la última de las censuras planteadas tampoco satisface los requisitos mínimos para combatir la sentencia de segunda instancia motivo del remedio extraordinario.

4. Además de las referidas falencias, la demanda de casación no cumple los presupuestos que consagra la normatividad procesal para su selección de oficio, pues la sentencia no vulneró los derechos y garantías constitucionales de las partes, ni les irrogó agravios que deban ser reparados; no amenaza la unidad e integridad del

ordenamiento jurídico, ni compromete el orden o el patrimonio público; y tampoco se requiere un pronunciamiento para unificar la jurisprudencia respecto del tema del litigio.

Como las conclusiones del *ad quem* se sustentaron en un estudio razonable de las evidencias, y no se advierte arbitrariedad alguna que hubiese ocasionado quebranto a las garantías superiores de la parte recurrente, no procede la selección oficiosa de la demanda.

5. Las anteriores razones imponen, por lo tanto, la inadmisión de las dos acusaciones y, por ende, del reclamo en casación.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil,

RESUELVE:

PRIMERO: INADMITIR la demanda presentada para sustentar la impugnación extraordinaria que se interpuso contra la sentencia de 24 de febrero de 2021, proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cartagena, dentro del proceso reseñado.

SEGUNDO: En su oportunidad devuélvase el expediente a la Corporación de origen.

NOTIFÍQUESE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Presidente de Sala

ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Francisco Ternera Barrios

Alvaro Fernando Garcia Restrepo

Hilda Gonzalez Neira

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Luis Armando Tolosa Villabona

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: D85DBBEC82E2A7CDF7AEBF7EC9774E9E4EAC90C7F404836FB5CC8A222F2392B8
Documento generado en 2021-09-09