



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Magistrado ponente

SC3628-2021

Radicación n° 76001-31-03-001-2015-00253-01

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

Bogotá D.C., quince (15) de septiembre de dos mil veintiuno (2021).

Decide la Corte el recurso de casación interpuesto por la demandada frente a la sentencia proferida el 2 de febrero de 2018, por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santiago de Cali, en el proceso verbal de pertenencia incoado por Germán Estrada Estrada contra Arévalo Asociados y Cía. Ltda. en liquidación.

ANTECEDENTES

1. Mediante demanda que correspondió al Juzgado Quince Civil del Circuito de Cali, el accionante solicitó declarar que adquirió por prescripción extraordinaria el dominio de los apartamentos 201, 301, 401, 402, 502 -este sin matrícula inmobiliaria y construido en la parte superior del 402-, así como los parqueaderos 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 y 12, integrantes del Edificio Portal de Lily Propiedad

Horizontal, identificados con los linderos plasmados en la escritura pública 7982 otorgada el 22 de diciembre de 1994 en la Notaría 9 de Cali, contentiva del reglamento de propiedad horizontal, y a los cuales les corresponden, en su orden, los folios de matrícula inmobiliaria números 370-493617, 370-493619, 370-493621, 370-493622, 370-493605, 370-493606, 370-493607, 370-493608, 370-493609, 370-493611, 370-493612, 370-493613, 370-493614, 370-493615, 370-493616; ordenar la inscripción del fallo y que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos abra un nuevo folio de matrícula inmobiliaria para el apartamento 502.

2. Como fundamento fáctico adujo, en síntesis, que en 1994 transfirió a la demandada el lote de terreno en el cual esta proyectaba erigir el Edificio Portal de Lily, con el fin de que esa entidad, una vez levantada la construcción, retribuyera aquella enajenación, pero estando en curso la obra se quitó la vida el representante legal de Arévalo Asociados, generando su abandono tanto por la sociedad como por sus socios -herederos del representante fallecido-.

Agregó el promotor que con ocasión de ese suceso él terminó la construcción del edificio con su único esfuerzo, ha atendido los gastos de sostenimiento y entró a poseer los fundos objeto de su pretensión desde octubre de 1996, de buena fe y en forma pública, pacífica e ininterrumpida, a más de que reside con su familia en el apartamento 402.

3. La curadora *ad-litem* designada a la convocada y a las personas que se creyeran con derecho sobre el inmueble manifestó estarse a lo probado en el trámite.

Una vez vencido el término para replicar el libelo compareció la sociedad enjuiciada, a través de apoderado general, y deprecó la anulación del rito sin resultados positivos.

4. Tras agotar las etapas del juicio, con sentencia de 21 de noviembre de 2016 el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali -al que correspondió la causa con posterioridad a su admisión- accedió en su totalidad a las peticiones.

5. La demandada interpuso apelación, que el Tribunal desató el 2 de febrero de 2018, con sentencia confirmatoria.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL

1. El Juzgador de segundo grado inicialmente tuvo por satisfechos los presupuestos procesales, destacó la inexistencia de nulidades en el trámite, indicó que su competencia se limita a los reparos expuestos en la alzada y recordó los presupuestos de la usucapión.

2. Seguidamente consideró que las pruebas recaudadas correspondían a documentos, la declaración del demandante y tres testimonios, que valorados en conjunto evidenciaron que Germán Estrada Estrada llegó al Edificio Portal de Lily en 1996, se hizo cargo de la terminación de los apartamentos

y parqueaderos pedidos en pertenencia, así como de las zonas comunes, también ha pagado los impuestos correspondientes a esas heredades, los servicios públicos y las cuotas de administración a la propiedad horizontal, lo cual hace colegir próspera la acción.

Añadió, específicamente respecto del apartamento 201, que aun cuando Jenny Rosero lo ocupó mientras le era entregado el 202 que compró a la accionada, el testigo Adonías Rojas relató que el peticionario lo arregló, adecuó y desde el año 2003 lo da en arriendo, aunque por lapsos interrumpidos, intermitencia que hace presumir la posesión en el tiempo intermedio por mandato del artículo 780 del Código Civil.

En cuanto atañe al apartamento 502, aunque se encuentra con la construcción existente para cuando falleció el representante legal de Arévalo Asociados, lo cierto es que Germán Estrada se hizo cargo de su mantenimiento, conservación y lo ocupa parcialmente con pocos bienes de su propiedad; al igual que ocurre con los parqueaderos pedidos en usucapión.

3. Finalmente, razonó el juzgador *ad-quem* no ser de recibo la censura de la apelante a cuyo tenor el dictamen pericial practicado no fue incorporado al proceso con una antelación superior a 10 días, pues la apelante dejó fenecer la etapa procesal para exponer esa crítica sin que la hubiera enarbolado.

LA DEMANDA DE CASACIÓN

Contra la sentencia de segundo grado la enjuiciada propuso dos reproches, erigidos en la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso.

CARGO PRIMERO

Argumentó la vulneración, vía indirecta, de los artículos 762, 780, 2512, 2531 y 2532 del Código Civil por indebida aplicación, como consecuencia de errores de hecho en la valoración de los tres testimonios recaudados en el juicio.

Hizo consistir el quebranto en que el Tribunal valoró deficientemente la declaración de Adonías Rojas, pues el testigo informó que la construcción del apartamento 502 quedó inconclusa con la muerte del representante legal de Arévalo Asociados, que actualmente ese bien está en las mismas condiciones y que ha permanecido desocupado; mientras que el apartamento 201 fue alquilado por el demandante a partir del año 2013.

Estas circunstancias, adicionó la inconforme, desvirtuaban la posesión del promotor sobre el apartamento 502 y mostraban que su detentación de la heredad identificada como 201 empezó en el año 2013, sin que en relación con este pudiera presumirse la posesión intermedia, pues la propietaria del apartamento 202 lo ocupó hasta tanto le fue entregado este; todo lo cual hacía inviable la declaratoria de pertenencia.

Además, los testimonios de Julio César Marulanda y Hernando Rangel, *«sobre el alquiler del apartamento 201, no fueron concretos, pues los mismos fueron contradictorios con respecto a si el apartamento que alquilaba el señor Estrada era el 201 o el 202.»*

Y como quiera que la usucapión deprecada aludió a unos bienes determinados, no a la totalidad del Edificio Portal de Lily, era necesario acreditar la posesión sobre cada uno; a más de que el pago de impuestos y servicios públicos no necesariamente son actos posesorios, máxime si sólo se recibe una factura para todo el edificio respecto de dichas erogaciones siendo el solicitante su administrador.

Incluso, añadió la recurrente, el testigo Adonías Rojas señaló que al apartamento 502 le hacían mantenimiento sin afirmar quién, lo cual pudo ejercer el demandante como administrador del edificio, más no como poseedor.

Entonces, fueron indebidamente aplicados los artículos 762, 780, 2512, 2531 y 2532 del Código Civil, porque se declaró la prescripción adquisitiva de dominio de dos inmuebles sin que estuviera reunidos los presupuestos legales.

CARGO SEGUNDO

Invoca la vulneración por senda indirecta de los artículos 762, 780, 2512, 2531 y 2532 del Código Civil, esta vez por errónea interpretación, como consecuencia de los

errores de hecho reseñados en el reproche inmediatamente anterior, para lo cual reprodujo sus fundamentos de forma idéntica.

CONSIDERACIONES

1. Es pertinente indicar que por entrar en vigencia de manera íntegra el Código General del Proceso a partir del 1º de enero de 2016, al *sub lite* resulta aplicable ya que consagró, en los artículos 624 y 625 numeral 5º, que los recursos, entre otras actuaciones, deberán surtirse bajo «*las leyes vigentes cuando se interpusieron*», tal cual sucede con el que ahora ocupa la atención de la Sala, en razón a que fue radicado con posterioridad a la fecha citada.

2. La vía indirecta invocada por el recurrente en la modalidad de error de hecho en la valoración probatoria, sucede ostensiblemente cuando el juzgador supone, omite o altera el contenido de las pruebas o el escrito genitor del litigio, siempre y cuando dicha anomalía influya en la forma en que se desató el debate, de tal manera que de no haber ocurrido otro fuera el resultado, lo que aparece palmario o demostrado con contundencia.

Sobre el punto indicó la Sala:

El error por valoración errónea de los medios de convicción, recae sobre su contemplación física, material u objetiva, y ocurre por preterición, suposición, alteración o distorsión de su contenido en la medida que se atribuye un sentido distinto al que cumple dispensarles. Dicho de otra forma, la equivocación se produce

cuando el juzgador ‘ha visto mucho o poco, ha inventado o mutilado pruebas; en fin, el problema es de desarreglos ópticos’. (CSJ CS. Sentencia de 11 de mayo de 2004, Radicación n. 7661).

En tal virtud, para que se presente, es necesario ‘que al primer golpe de vista ponga de manifiesto la contraevidencia de la determinación adoptada en el fallo combatido con la realidad que fluya del proceso’ (sentencia 146 de 17 de octubre de 2006, exp. 06798-01), ‘que repugna al buen juicio’, es decir, que ‘el fallador está convicto de contraevidencia’ (sentencias de 11 de julio de 1990 y 24 de enero de 1992), por violentar ‘la lógica o el buen sentido común’ (CCXXXI, 644), ‘tan evidente, esto es, que nadie vacile en detectarlo, que cuando apenas se atisba como probable o posible, ya no alcanza para el éxito de la casación, porque, como lo tiene averiguado la Corte, ‘la duda jamás sería apoyo razonable para desconocer los poderes discrecionales del sentenciador (XLV, 649)’...’ (CCXXXI, p. 645. Reiterado en Cas. Civ. de 19 de mayo de 2011. Exp. 2006-00273-01).

Por ello, la imputación debe contener ‘argumentos incontestables’ (Sent. cas. civ. 22 de octubre de 1998), ‘tan concluyentes que la sola exposición del recurrente haga rodar por el piso la labor probatoria del Tribunal’ (Sent. de 23 de febrero de 2000, exp. 5371), sin limitarse a contraponer la interpretación que de las pruebas hace el censor con la que hizo el fallador porque, por más razonado que ello resulte, sabido se tiene ‘que un relato de ese talante no alcanza a constituir una crítica al fallo sino apenas un alegato de instancia’ (sentencia 056 de 8 de abril de 2005, exp. 7730). (CSJ SC10298-2014, rad. 2002-00010-01).

3. El numeral 2º del artículo 344 del Código General del Proceso consagra que el escrito con que se promueve la casación debe contener «[l]a formulación, por separado, los cargos contra la sentencia recurrida, con la exposición de los fundamentos de cada acusación, en forma clara, precisa y completa.»

Y es que este recurso, por su naturaleza extraordinaria, impone al censor el respeto de unas reglas técnicas orientadas a facilitar la comprensión de los argumentos con que pretende rebatir los sustentos del proveído atacado. De ello se deriva la aplicación del principio dispositivo, en cuya virtud esta Corporación no puede subsanar las deficiencias observadas en la demanda de casación.

Así lo tiene advertido la Sala al exigir que *«[s]in distinción de la razón invocada, deben proponerse las censuras mediante un relato hilvanado y claro, de tal manera que de su lectura emane el sentido de la inconformidad, sin que exista cabida para especulaciones o deficiencias que lo hagan incomprensible y deriven en deserción, máxime cuando no es labor de la Corte suplir las falencias en que incurran los litigantes al plantearlos»* (CSJ AC7250 de 2016, rad. 2012-00419-01).

No podría ser de otra forma, pues el recurso se encuentra en manos del recurrente, quien establece los motivos y las razones que pueden dar lugar a la casación, sin que el órgano de conocimiento pueda sustituirlo para su interposición, ya que de lo contrario asumiría el rol de un juez de instancia y suplantaría al censor¹.

4. Con base en estas premisas y vistos los cuestionamientos planteados en la demanda extraordinaria se concluye que no cumplen las exigencias formales, que son

¹ Jorge Nieva Fenoll. *El recurso de casación ante el Tribunal de Justicia de la Comunidades Europeas*, J.M. Bosh, Barcelona, 1998.

imperativas para la casación, por lo que se impone su desestimación, en la medida en que son incompletos, valga anotar, que no tocan la totalidad de los argumentos en que se cimentó el proveído de segundo grado.

En efecto, para colegir próspera la pretensión de pertenencia el juzgador *ad-quem* valoró, en lo que respecta únicamente a los apartamentos 201 y 502, los siguientes elementos probatorios: copia parcial del proceso ejecutivo hipotecario iniciado por Upac Colpatria contra Arévalo Asociados y Cía. Ltda.; copia de contratos a través de los cuales el demandante dio en arrendamiento el apartamento 201 en los años 2003, 2008 y 2012; copia de recibos de pago del impuesto predial y megaobras del Edificio Portal de Lily correspondientes a los años 2010, 2011, 2012 y 2013; copia de los recibos de pago de servicios públicos domiciliarios de varios meses de los años 1997, 2000, 2001, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013; declaración de parte rendida por Germán Estrada Estrada; y los testimonios de Julio César Marulanda, Hernando Rangel y Adonías Rojas.

No obstante, la recurrente en casación únicamente censuró la valoración de la declaración vertida por Adonías Rojas, sin combatir la estimación de los demás medios suasorios.

Incluso, anunció que su crítica iba dirigida hacia la estimación de los tres testimonios citados, pero de forma insuficiente y a modo de alegato de instancia sólo argumentó en relación con los de Julio César Marulanda y Hernando

Rangel, que «sobre el alquiler del apartamento 201, no fueron concretos, pues los mismos fueron contradictorios con respecto a si el apartamento que alquilaba el señor Estrada era el 201 o el 202» y que el pago de servicios públicos e impuestos no necesariamente implica acto posesorio.

Por ende, de afirmarse que el fallador colegiado incurrió en el yerro probatorio a él endilgado en la valoración de la exposición de Adonías Rojas, la decisión atacada se mantendría por cuanto esa supuesta falencia no desvirtúa la estimación del restante acervo probatorio.

En tal orden de ideas, como los reparos no combaten todos los soportes del fallo criticado, están llamados al fracaso, cuestión frente a la cual la Corte ha indicado, en relación con el recurso de que se trata, que su,

especial naturaleza, extraordinaria y dispositiva, ha llevado al legislador, de antiguo, a exigir que la demanda que se presente ante el Tribunal de casación cumpla con precisos y puntuales requisitos, que deben ser examinados al momento de su admisión y que, en caso de ser omitidos, impiden darle curso a tal pieza procesal para un estudio de fondo, pues el referido código no permite -o habilita- la concesión de un plazo para que se subsanen las deficiencias que se observen en el escrito correspondiente. Sobre el particular esta Sala tiene dicho que ‘...el recurso de casación debe contar con la fundamentación adecuada para lograr los propósitos que en concreto le son inherentes y, por disponerlo así la ley, es a la propia parte recurrente a la que le toca demostrar el cabal cumplimiento de este requisito, lo que supone, además de la concurrencia de un gravamen a ella ocasionado por la providencia en cuestión, acreditar que tal perjuicio se produjo por efecto de alguno de los motivos específicos que la ley expresa, no por otros, y que entre el vicio denunciado en la censura y aquella providencia se da una precisa relación de causalidad, teniendo en

cuenta que, cual lo ha reiterado con ahínco la doctrina científica, si la declaración del vicio de contenido o de forma sometido a la consideración del Tribunal de Casación no tiene injerencia esencial en la resolución jurisdiccional y ésta pudiera apoyarse en premisas no censuradas eficazmente, el recurso interpuesto carecerá entonces de la necesaria consistencia infirmatoria y tendrá que ser desechado' (...) En la misma providencia, se añadió que '...para cumplir con la exigencia de suficiente sustentación de la que se viene hablando, el recurrente tiene que atacar idóneamente todos los elementos que fundan el proveimiento, explicando con vista en este último y no en otro distinto, en qué ha consistido la infracción a la ley que se le atribuye, cuál su influencia en lo dispositivo y cómo este aspecto debe variar en orden al restablecimiento de la normatividad sustancial vulnerada, lo que impone entre otras cosas de no menor importancia por cierto, que la crítica a las conclusiones decisorias de la sentencia sea completa'. Ello significa que el censor tiene la ineludible carga de combatir todas las apreciaciones de fondo que conforman la base jurídica esencial del fallo impugnado, sin que sea posible desatender y separarse de la línea argumental contenida en aquel proveído... (CSJ AC7629 de 2016, rad. n.º 2013-00093-01. Subrayó la Sala).

Por contera, los embates no cumplen las exigencias formales, lo cual basta para declararlos imprósperos.

5. Aunque los razonamientos precedentes son suficientes para desestimar los reclamos en casación, la Corte también observa que el escrito sustentador de las censuras de la impugnante no pasó de ser un alegato propio de una instancia del proceso, porque únicamente plasma las inconformidades de ese extremo con la decisión de su juzgador de segundo grado, en olvido de que el mecanismo de defensa extraordinario al que acudió le impone la carga, al momento de presentar su pliego, de formular separadamente los cargos contra la sentencia de último grado, con la exposición de los

fundamentos de cada acusación en forma clara, precisa y completa.

Esa exigencia traduce que es menester especificar cuál de las causales del artículo 336 *ibídem* es la que se arguye y en qué consistió la equivocación del fallador que da lugar al quiebre de su sentencia, dentro de los rasgos que cada reproche reclama, sin que se cumpla esa labor con la exposición de inconformidades frente a la decisión, porque de procederse así se convertiría la casación de un recurso ordinario, cuando es sabido que tal mecanismo de defensa no constituye una nueva instancia o una etapa adicional para alegar.

En efecto, a pesar de que los embates de la demandada aducen la existencia de un error de hecho en la valoración del testimonio de Adonías Rojas, ni siquiera argumenta si ese medio de convicción fue tergiversado, supuesto o preterido, ni cómo ocurrió esto, mostrando, además, que la versión expuesta en los cargos fuese la única viable.

Ni qué decir respecto de las declaraciones de Julio César Marulanda y Hernando Rangel, en tanto que la convocada se limitó a señalar que fueron incoherentes. Lo propio observa la Corte en relación con el pago de servicios públicos e impuestos realizado por el peticionario.

Total es que el escrito casacional sólo contiene un alegato de instancia, insuficiente para desvirtuar el veredicto

fustigado. Así lo ha explicado la Sala en precedentes ocasiones, al precisar que:

La Sala tiene dicho que, por la “naturaleza excepcional, extraordinaria y eminentemente dispositiva del recurso de casación”, éste “comporta en la normatividad procesal civil una especial atención por parte del legislador a los requisitos formales de la demanda que lo sustenta”, de manera que su admisión resulta improcedente cuando quiera que el recurrente soslaye, obvie, desatienda u omite “las exigencias estatuidas. Es así como entre los requisitos del libelo impugnatorio, resultan en extremo relevantes para el asunto que ocupa la atención de la Corporación, los contenidos en el numeral 3º del artículo 374 del Código de Procedimiento Civil, con arreglo al cual para la admisión de la demanda han de exponerse ‘los fundamentos de cada acusación en forma clara y precisa’, pues la propia naturaleza del medio de impugnación impone a la Corte el moverse sólo dentro de los estrictos límites demarcados por la censura (...), requisito que se explica porque no es el litigio mismo la materia sobre la que opera el aludido recurso extraordinario -pues en tal caso constituiría una tercera instancia, no prevista por la ley- sino la sentencia impugnada, a efectos de que por la Corte se decida, dentro de los límites trazados por la demanda de casación, si esa sentencia se ajusta a la ley sustancial, o, en otra hipótesis, a la procesal. (CSJ AC6997 de 2014, rad. nº 2011-00111-01).

Así las cosas, en atención a lo anotado el mecanismo extraordinario planteado por la recurrente será declarado infundado.

6. Como si lo anterior fuera poco, la Sala concluye que la desacertada valoración endilgada al juzgador de última instancia no ocurrió, en razón a que el testigo Adonías Rojas manifestó, acerca del apartamento 201, que fue arrendado por el accionante y que en él han vivido varias familias a título de arrendatarios (disco compacto folio 219, cuaderno

1, lapso 2:08:18 a 2:08:49); al ser cuestionado por la parte enjuiciada sobre de lo ocurrido en el año 2013 indicó «seguro no estaba ocupado, pero en el 2013 **yo creo** que ya había familia viviendo ahí, que fue la primera familia que **posiblemente** habitó ese apartamento» (lapso 2:20:23 a 2:21:50, resaltó la Sala); y con posterioridad, refiriéndose a la época de esos sucesos contestó «posiblemente en el 2013 estaba alquilado No recuerdo bien» (lapso 2:23:23 a 2:24:02).

Por consecuencia, no se dio la errada estimación de tal probanza porque la precisión temporal a que alude la demandada (año 2013) provino de su propia cosecha, más no de la exposición del declarante, en tanto este indicó tratarse de una fecha aproximada.

Igualmente, refiriéndose al apartamento 502 manifestó el declarante que en él «no vive nadie (sic), un apartamento que en el momento se encuentra con la construcción todavía inconclusa, que le faltan todos los acabados, entonces ahí no ha vivido nadie (sic) desde el año 96 para acá el apartamento quedó así», (lapso 2:12:14 a 2:12:42, ídem); sin embargo, al ser cuestionado por la parte accionada precisó que «a la fecha el apartamento está inconcluso Ese apartamento no, únicamente lo que ha tenido es mantenimiento, mantenimiento para evitar que el apartamento se acabe porque el apartamento sin el aseo estaría muy mal El señor Germán Estrada ha sido el administrador y propietario de los apartamentos mencionados» (lapso 2:32:43 a 2:33:39).

Por lo tanto, no ocurrió la errada apreciación de los medios de convicción citados. Se trató de la valoración conjunta que el juzgador colegiado realizó del acervo probatorio.

7. Por todos los motivos analizados emerge la frustración de la impugnación extraordinaria, circunstancia que conlleva la imposición de costas a su proponente, según lo previsto en el inciso final del artículo 349 del Código General del Proceso, y el señalamiento de agencias en derecho como lo dispone el precepto 365 numeral 1º *ibídem*, para lo cual se tendrá en cuenta que la parte opositora replicó la demanda de casación.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **NO CASA** la sentencia proferida el 2 de febrero de 2018, por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Santiago de Cali, en el proceso verbal de pertenencia incoado por Germán Estrada Estrada contra Arévalo Asociados y Cía. Ltda. en liquidación.

Se condena en costas a la recurrente en casación. Por la secretaría del juzgador *a-quo* inclúyase en la liquidación la suma de \$6.000.000, por concepto de agencias en derecho.

Devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

Notifíquese,

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Presidente de la 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: 2418750F89102F3C7258BA89D2A80A2E3C74D3656F83AA1FBAE681FC766B0873

Documento generado en 2021-09-15