



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

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

**Magistrado Ponente**

**AC1490-2022**

**Radicación n.º 54518-31-03-002-2017-00019-01**

(Aprobado en sesión virtual de veinticuatro de marzo de dos mil veintidós)

Bogotá, D.C., veintidós (22) de abril de dos mil veintidós (2022).

Decide la Corte sobre la admisibilidad de la demanda con la cual la Sociedad Chinácota Colonial S.A.S. y el señor Hugo Ariel López Tamayo pretenden sustentar el recurso de casación que interpusieron contra la sentencia del 12 de febrero de 2020, proferida por la Sala Única del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pamplona. El trámite se adelanta dentro del proceso verbal que instauró el señor Álvaro Geovanny Espinel Omaña en contra de los impugnantes.

## **I. ANTECEDENTES**

### 1.- La pretensión

Álvaro Geovanny Espinel, como propietario del inmueble identificado con F.M.I. 264-1363, pide que se condene a Sociedad Chinácota Colonial S.A.S. a que

restituya dicho bien. Además, al ser poseedor de mala fe, pretendió que sea condenado a «pagar al demandante (...) el valor de los frutos naturales o civiles derivados del referido inmueble», los cuales estimó en \$75.359.604.

## 2.- Fundamentos de hecho

Adujo que adquirió el inmueble objeto de la controversia a través de compraventa celebrada con Orlando González Omaña y que fue elevada a escritura pública No. 486 del 01 de noviembre de 1988, protocolizada en la Notaría Única de Chinácota. Indicó que el lote inicial fue segregado a través del instrumento no. 417 del 02 de noviembre de 1989. Aseveró, además, que dicha porción de terreno fue enajenada a Roberto Sayago Hurtado y Berenice Fernández de Sayago.

Señaló que, en atención a dicha venta, el demandante «se reservó para sí el resto del lote de terreno», cuyos linderos se aclararon en la escritura no. 417 del 02 de noviembre de 1989. Así las cosas y pese a ser el propietario del aludido bien, al momento de la interposición de la demanda se encontraba privado de su posesión material «dado que la sociedad CHINÁCOTA COLONIAL S.A.S. se encuentra poseyéndolo materialmente, al haberlo integrado, clandestina, abusiva e ilegalmente, al predio e instalaciones donde funciona el hotel Colonial de Chinácota, establecimiento de comercio de propiedad de dicha sociedad (...)». Indicó que tal hecho ocurrió aproximadamente en el mes de octubre de 2013, «mes siguiente a la expedición de la sentencia de segunda instancia que desconoció la calidad de poseedor alegada por el señor Virgilio Ochoa Acevedo dentro del proceso ordinario de pertenencia

*urbana (...) que este adelantó infructuosamente el lote de terreno que es aquí objeto de reivindicación».*

### 3.- Posición del demandado

En su contestación, el apoderado de la sociedad demandada alegó la falta de legitimación en la causa por pasiva. Aseguró que reconoce dominio ajeno en favor del señor Hugo Ariel López Tamayo. En tal sentido, aclaró que le paga arriendo a aquel y que ocupa el fundo en calidad de tenedora. Por otro lado, y en vista de la vinculación efectuada por el Despacho al señor Hugo Ariel López Tamayo el 22 de septiembre del 2017<sup>1</sup>, este contestó oportunamente. En tal escenario, se opuso a todas las pretensiones de la demanda y propuso las excepciones denominadas «*prescripción adquisitiva de dominio*» y «*prescripción extintiva de dominio*»<sup>2</sup>. Además, presentó demanda de reconvención a efectos de que se declarara que adquirió extraordinariamente el fundo<sup>3</sup>.

### 4.- Primera instancia

La clausuró el Juzgado Segundo Civil Laboral del Circuito de Oralidad de Pamplona dictó sentencia del 29 de noviembre de 2018, por la cual accedió parcialmente a las pretensiones de la demanda «*pero claro está frente al accionado poseedor HUGO ARIEL LÓPEZ TAMAYO*». En consecuencia, declaró poseedor de mala fe a López Tamayo, le ordenó la restitución del inmueble objeto de la controversia y lo condenó al pago

---

<sup>1</sup> Páginas 209 a 213 del PDF «*V.D.R. PREDIO URBANO – PRINCIPAL – TOMO 2.PDF*».

<sup>2</sup> Páginas 216 a 224 *ibidem*.

<sup>3</sup> Páginas 2 a 7 del PDF «*V.D.R. PREDIO URBANO CUADERNO II*».

de \$118.814.430, a título de los frutos civiles causados desde octubre del 2013 a octubre del 2018. Por otro lado, declaró probada la excepción de falta de legitimación en la causa por pasiva propuesta por la sociedad Chinácota Colonial S.A.S.

#### 5.- Segunda instancia

El recurso de apelación formulado por ambas partes contra el proveído de primera instancia fue desatado por el Tribunal -con sentencia del 12 de febrero de 2020-. Allí se confirmó en su totalidad el fallo impugnado.

## **II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL**

El Tribunal comenzó por estudiar los reparos efectuados por el apoderado de la parte demandante en su recurso de alzada. Sobre ellos, estimó que el actor no logró probar las supuestas maquinaciones y engaños de quien se dijo poseedor y no lo era, pues, por regla general, *«lo que la jurisprudencia enseña es que la manifestación del animus es suficiente para tenerlo por probado en quien lo afirma»*. Aseveró que es improcedente presumir la existencia del fraude o deducirse de elucubraciones, pues la buena fe se presume. Por ende, debió la parte activa demostrar *«así sea indiciariamente, la existencia de tal pacto de engaño entre la sociedad Chinácota Colonial y Hugo Ariel López Tamayo»*. Sin embargo, no hay prueba alguna que corrobore tal hecho pues, pese a no existir el aludido contrato de arrendamiento entre aquellos, debe tenerse en cuenta que la sociedad *«apenas se trabó la relación procesal, renunció a la posibilidad de postularse como usucapiente o mejorador de*

*un bien que el demandante valoró en más de 2.100 millones de pesos y sobre el cual, además, realizó las millonarias inversiones que se aprecian en el mismo peritaje provisto por el demandante».*

Ahora bien, en torno a la apelación de la persona jurídica demandada, memoró que esta se dirigió contra la decisión de multarla por el incumplimiento de lo prescrito en el artículo 67 del Código General del Proceso, a saber, informar quién era el verdadero poseedor y relacionar su dirección de notificaciones. Al respecto, el Colegiado aseguró que los reparos esgrimidos no eran procedentes, en tanto que la recurrente, en el término de traslado de la demanda, no informó la dirección de notificación del señor López Tamayo. Así mismo, tampoco *«efectuó ninguna manifestación explicatoria del porqué no se informó oportunamente la dirección de notificación del señalado poseyente en el término de traslado, pues apenas informó la dirección pedida (...) y solo en el recurso de apelación se mencionó, sin acreditarlo, que no conocía la dirección, lo que impide el análisis del aspecto subjetivo de su omisión por sustracción de materia».*

Sobre el remedio vertical incoado por el señor Hugo Ariel López Tamayo, evidenció que el problema jurídico consistía en determinar si *«el bien reclamado en reivindicación es el mismo que posee Hugo Ariel López Tamayo pese a las diferencias presentadas en el área que se registran en las escrituras y en el peritaje realizado dentro del proceso».* Para el efecto, apuntaló lo siguiente:

*«En su contestación de la demanda (...) la apoderada de Hugo Ariel López Tamayo transcribió idénticamente la descripción, cabida y linderos de la tradición y actualidad del inmueble consignado en los hechos uno, dos y tres de la demanda, folio décimo, respondiendo a cada uno de esos hechos que “es cierto”. Así lo acredita el referido documento escriturario. Posteriormente, en la*

*fase procesal de fijación del litigio, realizada en la audiencia de 3 de julio del 2018, las partes de consuno aceptaron tener por probados los hechos 1 a 4 de la demanda, con relación a la identificación del predio.*

*Según el artículo 228 del Código General del Proceso, la contradicción del dictamen se realiza interrogando al perito sobre su idoneidad, imparcialidad y el contenido del dictamen. En la audiencia de agosto 15 del 2018, cuando le correspondió a la apoderada de Hugo Ariel López Tamayo, hoy apelante, el turno de interrogar al perito (...) manifestó “sin pregunta alguna, señora juez”. Es decir, que libérrimamente la apoderada declinó su derecho de efectuar la respectiva contradicción, renunciando a la etapa estelar de exponer al perito las deficiencias halladas en su experticia.*

*Durante la fase de alegatos de conclusión realizada el 29 de noviembre del 2019, (...) la apoderada basó su hipótesis en el que el predio no fue identificado exclusivamente en que no coincide con las áreas inicialmente provistas en la demanda.*

*Como se desprende de su interrogatorio realizado el 15 de agosto de 2018, el perito (...) manifestó que el predio cuya reivindicación se reclama en la demanda y que él visitó y levantó son el mismo y que la diferencia de áreas entre la demanda y su peritaje obedecía a que la medición del predio consignada en la demanda tiene coordenadas, o sea, se hizo con GPS, lo cual tiene un margen de error de 3 metros; mientras que él, por ser el predio menor a una hectárea, la hizo con el método de triangulación geométrica».*

Observó que el perito Nelson Ovidio Eugenio López absolvió los interrogatorios correspondientes a la identidad y diferencias del área por él obtenidas con el peritaje que se acompañó a la demanda de manera verosímil y consistente, sin que la apoderada del apelante hubiese efectuado preguntas tendientes a controvertir la pericia. Por lo demás, cuando el demandado aceptó ser poseedor, «al mismo tiempo aceptó la identidad del predio, máxime cuando en su contestación no la cuestionó, sino que, por el contrario, la dio por cierta».

Por otro lado, sobre la calificación como poseedor de mala fe de la pasiva, vislumbró que no existe justo título que le permitiera a Hugo Ariel López Tamayo acceder al bien. Ciertamente, de las pruebas obrantes en el plenario, señaló que

*«en la contestación de la demanda en la cual planteó la excepción de prescripción adquisitiva de dominio (...) ni en la demanda de reconvencción de pertenencia intentada dentro de este mismo procedimiento con el mismo propósito por Hugo Ariel López Tamayo (...) este hizo alusión alguna a la existencia y mucho menos al rol de Virgilio Ochoa, a quien en su interrogatorio de parte reconoció como quien le transfirió la propiedad del inmueble, pues en esas entradas procesales se limitó a expresar que ha ejercido la posesión desde el 6 de enero del 2006 hasta la actualidad, y que ha poseído de manera libre, pública, pacífica e ininterrumpida por un término superior a 10 años (...).*

*Si el supuesto título del cual deriva su convicción de buena fe Hugo Ariel López Tamayo proviene de la compraventa que supuestamente le hizo Virgilio Ochoa, ¿cómo es que ni en la contestación de la demanda ni en la demanda de pertenencia respectiva intenta dentro de este procedimiento y que no prosperó siquiera lo mencionó?».*

Por su parte, de la copia del interrogatorio de parte rendido por Virgilio Ochoa Acevedo el 18 de febrero del 2009 dentro del proceso de pertenencia 2008-0017, advirtió que aquel persistió en sus derechos sobre el lote al 2012. Y, además, *«en 2008 exigía la protección de las autoridades para mantenerlos, mientras que en 2009 declaró vivir allí, lo que contradice abiertamente el hecho de que le hubiese vendido derecho alguno sobre el inmueble a Hugo Ariel López Tamayo en enero del 2006».* Así las cosas, evidenció que no se encontraba probado que la posesión del demandado hubiera iniciado en 2006, por lo que tampoco se cumpliría el requisito decenal de la prescripción

extraordinaria. Así pues, no se halla título alguno que vincule a la pasiva con el bien, siendo, inverosímil que no hubiese consultado el folio de matrícula inmobiliaria del predio para verificar su tradición y *«si así no lo hizo, ello es más indicativo de su incuria y negligencia»*.

### **III. LA DEMANDA DE CASACIÓN. CARGO ÚNICO**

Se formuló un único cargo contra la sentencia del Tribunal. Con estribo en la causal segunda de casación, el recurrente censuró la sentencia de ser violatoria indirectamente de la ley sustancial, como consecuencia de error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de una determinada prueba. Observó que, de la valoración del *«certificado catastral correspondiente al número predial 01-00-00-00-0131-0002-0-00-00-0000 y la Matrícula Inmobiliaria No. 264-1363, el dictamen pericial presentado por el perito designado por el despacho NELSON OVIDIO EUGENIO LOPEZ y el allegado al proceso por el demandante realizado por el perito LUIS ANTONIO BARRIGA»* se obtuvieron conclusiones erradas que no se desprenden de dichos medios de prueba. De manera que se *«tergiversa el contenido de las pruebas, distorsionando el juez su autonomía para la valoración y la objetividad de la prueba al elaborar conclusiones que no corresponden con los elementos fácticos que describen las pruebas»*.<sup>4</sup>

En ese orden de ideas, y tras traer a colación las sentencias SC211-2017 y SC6504-2015, sintetizó sus

---

<sup>4</sup> Señaló que el Magistrado Ponente no tuvo en cuenta que *«en los documentos se evidencian diferencias de extensión territorial entre el inmueble que se describe en la demanda, con el que consta en el certificado catastral, y el examinado en los dictámenes realizados por dos peritos diferentes, pues entre los documentos mencionados al referirse a las mediciones de extensión territorial del inmueble se tiene, que las mismas varían la identidad del inmueble entre 5 mil a 7 mil metros cuadrados»*.



reparos en que *«no existe certeza alguna de que el predio ocupado, los predios objeto de los dictámenes periciales, y el registrado bajo la matrícula inmobiliaria 264-1364, sean los mismos, esto debido a la notoria divergencia métrica referida, existente entre todos los medios de prueba»*.

#### **IV. CONSIDERACIONES**

1.- El artículo 344 del Código General del Proceso exige el señalamiento de al menos una norma de carácter sustancial que, constituyendo base esencial del fallo impugnado o habiendo debido serlo, a juicio del censor haya sido violada. Tal exigencia es esencial, porque a partir de allí se despliega la función nomofiláctica y de tutela del derecho objetivo que la ley asigna en sede casacional a la Corte.

2.- En el caso concreto, los disidentes, a lo largo del escrito de sustentación, no especificaron cuáles normas sustanciales fueron violadas indirectamente. Tal yerro impide absolutamente que la Corte aborde el tema en estudio pues *«es necesario incluir la disposición legal que, constituyendo base esencial del fallo impugnado o habiendo debido serlo, haya sido infringida»*. Ciertamente, tal deficiencia deja el ataque del todo incompleto y vacío. Tal patología impide el estudio del cargo, pues, tal y como se dijo en AC3878-2019,

*«(..) tanto cuando se invoca la violación directa de normas sustanciales a que se refiere la causal primera de casación, como la indirecta de que trata la segunda, es imprescindible enunciar al menos un precepto material infringido y a partir del mismo desarrollar en qué consistió la vulneración dentro de las exigencias de cada una de esas especialidades, lo que ni siquiera fue tenido*

*en cuenta por el censor ya que ninguna cita normativa existe en su argumentación.*

*Así se precisó en AC2831-2018, en un evento analizado bajo el antiguo ordenamiento procesal donde esas dos variantes hacían parte del primer motivo de casación pero que tiene relevancia en la actualidad por cuanto la exigencia de citar preceptos materiales se conserva para ambas en el Código General del Proceso, toda vez que*

*(...) el impugnante desatendió el deber de citar los preceptos materiales que justificaban el reparo por la causal primera, quedando cerrada de entrada cualquier arremetida contra la providencia del ad quem por el camino propuesto, ya que no es posible estructurar con precisión mediante simples elucubraciones la equivocación «in iudicando», que depende precisamente de la «violación de norma de derecho sustancial» de la cual se derivan las diferentes variables en que se manifiesta la misma, ya en forma directa o indirecta.*

*(...)*

*La ausencia de un principio rector quebrantado conlleva una plena satisfacción con el desempeño del juzgador en su ejercicio de selección del marco normativo y los alcances dados al mismo, así como una adecuada estructuración de la providencia bajo esos lineamientos, por lo que cualquier disenso frente a la forma como se sopesaron las probanzas sin encasillarlo en una afrenta al régimen aplicable no pasa de ser un alegato de instancia o la propuesta alterna para tasarlas, sin controvertir satisfactoriamente en qué consistió el desfase, lo que es inadmisibile por esta ruta».*

3.- Si, en simple grado de discusión, se dejara de lado la falencia técnica advertida, la suerte de los cuestionamientos en estudio no sería distinta. Se destaca que el cargo fue desarrollado a la manera de un alegato de instancia pues se limitó a manifestar su desacuerdo en torno a la valoración efectuada por el Tribunal y el juez a quo.<sup>5</sup>En

---

<sup>5</sup> Véase que reiteradamente los actores manifiestan que el Tribunal tergiversó el contenido del certificado catastral del inmueble objeto de reivindicación y de los dictámenes periciales. Bajo tal derrotero, aseveran que el Tribunal

ese sentido, el planteamiento esbozado no pasó de ser una protesta que es extraña en casación, pues dista de corresponder a una crítica precisa sobre la labor jurisdiccional. Los impugnantes no demostraron con contundencia un error ostensible en la valoración del acervo probatorio, ya sea por olvido, tergiversación o suposición de sus componentes.<sup>6</sup>

4.- Por las razones expuestas se inadmitirá el cargo formulado.

### **DECISIÓN**

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

### **RESUELVE:**

---

no tuvo en cuenta «que en los documentos se evidencian diferencias de extensión territorial entre el inmueble que se describe en la demanda, con el que consta en el certificado catastral, y el examinado en los dictámenes realizados por dos peritos diferentes, pues entre los documentos mencionados al referirse a las mediciones de extensión territorial del inmueble se tiene, que las mismas varían la identidad del inmueble entre 5 mil a 7 mil metros cuadrados». Y más adelante cuestionan que «¿Por qué no conoce el supuesto propietario la verdadera extensión de su inmueble?, ¿Por qué no coinciden las extensiones territoriales en ninguno de los escenarios? Y ¿Por qué se va a permitir la entrega de un lote de terreno indeterminado con plena precisión y claridad a este aparente propietario?».

<sup>6</sup> Así pues, lo que pretenden es imponer su perspectiva frente a lo que debió tenerse por acreditado, pues «en casación no es admisible el cargo que se limita a presentar un nuevo criterio de apreciación de las pruebas, o unas conclusiones diferentes de las que obtuvo el juzgador, pues el recurso aludido no constituye una tercera instancia, al punto que la Sala, en estrictez, no es juez del asunto litigioso, sino de la legalidad del fallo que le puso fin al conflicto». CSJ AC 18 dic. 2009, citado en AC2395-2020 del 28 de septiembre.

Tal orfandad argumentativa contraría las exigencias formales del recurso de casación, el cual: «(...) los errores de hecho (...) deben ser ostensibles o protuberantes para que puedan justificar la infirmación del fallo, justificación que por lo tanto no se da sino en tanto quede acreditado que la estimación probatoria propuesta por el recurrente es la única posible frente a la realidad procesal, tomando por lo tanto en contraevidente la formulada por el juez; por el contrario, no producirá tal resultado la decisión del sentenciador que no se aparta de las alternativas de razonable apreciación que ofrezca la prueba o que no se impone frente a ésta como afirmación ilógica y arbitraria, es decir, cuando sólo se presente apenas como una posibilidad de que se haya equivocado. Se infiere de lo anterior, entonces, que cualquier ensayo crítico sobre el ámbito probatorio que pueda hacer más o menos factible un nuevo análisis de los medios demostrativos apoyados en razonamientos lógicos, no tiene virtualidad suficiente para aniquilar una sentencia si no va acompañado de la evidencia de equivocación por parte del sentenciador (...)» (CSJ SC, 8 sep. 2011, rad. 200700456-01).

**PRIMERO: INADMITIR** el cargo formulado por la Sociedad Chinácota Colonial S.A.S. y el señor Hugo Ariel López Tamayo respecto de la sentencia del 12 de febrero de 2020, proferida por la Sala Única del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pamplona, dentro del proceso verbal que instauró el señor Álvaro Geovanny Espinel Omaña en contra de los impugnantes.

**SEGUNDO:** En su oportunidad, devuélvase el expediente al Tribunal de origen.

**NOTIFÍQUESE**

**HILDA GONZÁLEZ NEIRA**

Presidente de Sala

**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

**MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ**

(Ausencia Justificado)

**AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**

## **Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):**

Hilda Gonzalez Neira

Álvaro Fernando García Restrepo

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Luis Alonso Rico Puerta

Octavio Augusto Tejeiro Duque

Francisco Ternera Barrios

**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: EB2329F4A98395AD4CB5CDF4CF144F1D2FF1DF0A66E09BCA1CC10E509EADF112**

**Documento generado en 2022-04-22**