



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

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Magistrado Ponente

AC1736-2025

Radicación n.º 11001-31-03-037-2020-00245-01

(Aprobado en sesión del veintiséis de febrero de dos mil veinticinco)

Bogotá D.C., nueve (09) de mayo de dos mil veinticinco (2025).

Decide la Corte sobre la admisibilidad de la demanda con la cual la **Junta de Acción Comunal del barrio Puerta de Teja -Localidad 9ª de Fontibón-**, pretende sustentar el recurso de casación que interpuso contra la sentencia del 19 de marzo de 2024 proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá. El trámite se adelanta dentro del proceso declarativo de pertenencia, que instauró la recurrente contra personas Indeterminadas y **Ángel Alberto Cárdenas Alejo**. Quien, a su turno, radicó demanda reivindicatoria en reconvención.

I. ANTECEDENTES

1.- La pretensión¹

La Junta de Acción Comunal del barrio Puerta de Teja de la Localidad 9ª de Fontibón, interpuso acción encaminada a que se declarara propietaria plena y absoluta -a título de

¹ Páginas 1 y 2 del documento «002. Demanda», cuaderno de primera instancia.

prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio- del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-252893, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, y, cédula catastral AAA0078JDSY. Predio ubicado en la carrera 96 A n° 25 G - 38 «*antes carrera 96 No. 47 - 50 - Carrera 4 No 26 -50*» en el barrio Fontibón de la ciudad de Bogotá D.C. Y que estaba conformado por tres lotes, con un área total de 1.086,3 m².

Además, pidió que se ordenara la inscripción de la sentencia en el mencionado folio de matrícula y se condenara en costas procesales a los opositores de la demanda.

2.- **Fundamentos de hecho**²

La demandante³ relató que, junto a la comunidad, eran poseedores del predio objeto de sus pretensiones desde el año 1971. Que desde esa data ejercían la posesión regular del predio «*en forma pública, pacífica, constante e interrumpida y con el ánimo de señor y dueño, de manera exclusiva y excluyente, sin reconocer dominio o posesión ajena ni por el titular ni por tercera persona*».

Narró que desde antes de 1970 el inmueble se encontraba en estado de abandono y «*en tierra con zanjas*». Y a partir de 1971 -año en el que la Alcaldía de Bogotá le reconoció personería jurídica- junto a sus dignatarios y la comunidad decidieron iniciar los actos de señor y dueño, con labores de limpieza y adecuación del inmueble. Desarrollaban allí actividades como bazares, rifas y trabajo comunitario. Adicionalmente, la Junta es reconocida como

² Páginas 2 a 4 del documento «002. Demanda», cuaderno de primera instancia.

³ Junta de Acción comunal del Barrio Puerta de Teja de la Localidad 9 de Fontibón de la ciudad de Bogotá con personería Jurídica No. 793 de fecha 18 de Julio de 1.971, expedida por la Alcaldía Mayor de Bogotá, con Registro ante el IDPAC con el código 9053, NIT 860529631-1

dueña por «*Los colindantes, administradores, vecinos del predio, y la comunidad en general*».

Además, la parte actora indicó que construyó las siguientes mejoras: i) cimentación en piedra y recebo a una profundidad de aproximadamente un metro; ii) redes de alcantarillado, alumbrado público y servicio de agua potable suministrada por la acometida del Salón Comunal; iii) pavimentación de la cancha deportiva en asfalto e instalación de arcos multiplex; iv) graderías en niveles tipo escalera, camerinos y baños; v) cerramiento con vigas de concreto y muros de ladrillo, en la parte inferior, y maya metálica de 3 metros de altura por 40 metros lineales; vi) Siembra de zona verde, de aproximadamente 200 m²; y, vii) construcción del andén con cimentación en piedra «*y recebo terminado en concreto con la vía pública carrera 96^a.*».

Asimismo, que desde que tomó posesión pagaba todos los gravámenes impositivos, la vigilancia y limpiezas periódicas. También, que sufragó el impuesto predial del inmueble durante los años gravables 2008 a 2014 y el impuesto de valorización.

Indicó que, en la anotación 3 del folio de matrícula inmobiliaria se registra como propietario el señor Ángel Alberto Cárdenas Alejo, quien nunca ha ostentado la posesión del bien. Sin embargo, el 30 de enero de 1987, Ángel Alberto Cárdenas Alejo presentó querrela por ocupación de hecho, ante la Inspección Novena B Distrital de Policía, en su contra⁴. El 17 de octubre de 1990, durante la continuación de la diligencia de lanzamiento, la Inspección determinó que

⁴ Radicado n° 390.

el querellante no estaba legitimado para actuar, al considerar que «*nadie puede perder lo que no tiene y nunca ha tenido el inmueble*». Por tanto, se abstuvo de lanzar a los querellados y ordenó el archivo del trámite.

Añadió que en el inmueble objeto de litigio realiza actividades lúdicas, deportivas, recreativas y celebraciones como el día de las madres, de los niños y aguinaldo navideño. E incluso allí se entregan las ayudas humanitarias a «*la comunidad más vulnerable del Barrio Puerta de Teja*».

3.- **Posición de la parte demandada**⁵

3.1. Ángel Alberto Cárdenas Alejo presentó contestación de la demanda, en la que se opuso a las pretensiones y solicitó que se declarara la ocupación ilegal por parte de los habitantes del barrio Puerta de Teja. Afirmó que no existió posesión de la actora sobre el inmueble durante un periodo de diez o más años. Además, que al referirse a los «*dignatarios*» y a «*la comunidad*» no era claro que una persona concreta, titular de derechos y obligaciones, ejerciera alguna clase de posesión.

Negó que el bien se encontrara en estado de abandono. Por el contrario, lo reclamó a través del trámite de una querella por ocupación de hecho. En la que se realizaron diligencias de lanzamiento de los habitantes del barrio Puerta de Teja, el 24 de septiembre de 1987 y otra el 22 de marzo de 1991. No obstante, se le denegó el amparo porque no pudo asistir y aquellos habitantes continuaron con la ocupación ilegal.

⁵ Página 63 y siguientes del documento «29ContestacionDemanda», *ibidem*.

Respecto de las construcciones sobre el predio, aludidas por la parte actora, afirmó que no se aportaron pruebas que acrediten esas obras civiles ni la correspondiente licencia de construcción emitida por la Curaduría Urbana. Indicó que por el contrario, el inmueble se encontraba en «*similar*» estado al que tenía cuando se lo entregaron, luego de efectuada la compra.

Adicionó, que los recibos de impuesto predial aportados demuestran que el 6 de mayo de 2014 la actora pagó el gravamen correspondiente a los años 2008 a 2014. Circunstancia que evidencia que no ejerció la posesión real entre los años 1971 y 2008.

Planteó como excepciones de fondo las denominadas «*FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA*». Argumentó, que es indeterminada la «*persona que activamente ejerce la supuesta posesión sobre el inmueble*», pues no se allegaron las actas de nombramiento de los «*dignatarios*» poseedores. También, propuso la «*FALTA DE POSESIÓN PROBADA POR PARTE DE LA DEMANDANTE*», dado que la demandante no probó los requisitos para la configuración de la prescripción adquisitiva extraordinaria del dominio.

Igualmente, formuló la excepción denominada «*MERA TENENCIA Y FALTA DE REQUISITOS PARA ALEGAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA*». Expuso que la comunidad utilizó el inmueble de manera esporádica y por un periodo no mayor a tres años. Además, tenían conocimiento de la propiedad en cabeza del demandando, quien ejercía el ánimo de señor y dueño.

Invocó además la «*INEXISTENCIA DEL DERECHO A LA DECLARATORIA DE LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA*». Pues en la demanda se presentaron imprecisiones sobre los linderos del predio a usucapir, en atención a que no coinciden con los descritos en el certificado de tradición y libertad. De manera que el inmueble no se identificó válidamente.

Finalmente, alegó la «*INEXISTENCIA DE BUENA FE COMO REQUISITOS O CONDICIÓN LEGAL PARA INVOCAR LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA*». Explicó que la alegada posesión esta viciada al haberse ejercido a la fuerza y «*sin el consentimiento del dueño del predio*». Y, por último, invocó la excepción genérica.

3.2. De otro lado, el curador *ad litem* de los demandados indeterminados contestó la demanda y se opuso a las pretensiones. Manifestó que no le constaban los hechos y propuso como excepción la «*INNOMINADA*»⁶

4.- La pretensión en la demanda de reconvención⁷

Ángel Alberto Cárdenas presentó acción reivindicatoria en reconvención contra la Junta de Acción Comunal del Barrio Puerta de Teja para que se declarara que le pertenecía el dominio pleno y absoluto del inmueble objeto del proceso⁸. En consecuencia, solicitó que se condenara a la demandada en reconvención «*y a cualquier otro residente*» a restituirlo a su favor, junto a «*las cosas que forman parte del predio, o que se reputen como inmuebles*».

⁶ Documento «26ContestacionDemandaCurador», *ibidem*.

⁷ Documento «03EscritoDemandaReconvención», carpeta «02DemandaReconvencion», cuaderno de primera instancia.

⁸ Identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria n° 50C-252893 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro.

Pidió además que se declara que no estaba obligado a «indemnizar las expensas necesarias referidos en el artículo 965 del Código Civil» por ser la pasiva en reconvención poseedora de mala fe. Igualmente, pretendió que se le ordenara a la convocada la cancelación de cualquier gravamen que afectara al inmueble a reivindicar y que se le condenara en costas.

5.- Fundamentos de hecho de la demanda de reconvención⁹

Ángel Alberto Cárdenas Alejo reiteró que compró el inmueble a la sociedad comercial Editorial Linotipia Bolívar Limitada, según escritura pública n°1103 del 14 de marzo de 1984. Desde esa fecha detentó la posesión de la propiedad y la defendió a través de «múltiples procesos judiciales».

Para demostrar que «ha ostentado la plena propiedad y posesión sobre el inmueble» mencionó que durante el proceso de restitución de inmueble 2009-2001, promovido en su contra¹⁰, el bien fue objeto de una medida de embargo. No obstante, luego de que se emitiera sentencia a su favor, quedó «intacta» su propiedad. Asimismo, que en el 2011 la Secretaría de Hacienda de Bogotá embargó el mismo inmueble ante la falta de pago del impuesto predial «por algunos años». Pero este fue levantado al ser pagada la deuda por su parte.

Agregó que «ha tenido conocimiento de esporádicas ocupaciones por parte de la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE

⁹ Documento «03EscritoDemandaReconvención», carpeta «02DemandaReconvencion», cuaderno de primera instancia.

¹⁰ Instaurado por Félix María Benavides Cogua y Yohana Alexandra Leal Roa y tramitado en el Juzgado Cincuenta y Seis (Civil Municipal de Bogotá).

TEJA, de algunos habitantes del sector y en general de personas que acceden de forma ilegal al inmueble, pero en ningún momento ha encontrado a ninguna persona habitando o usando el inmueble, cada vez que lo visita personalmente o a través de sus apoderados». Igualmente, afirmó que el predio no ha sido modificado, que cuenta con una zona al aire libre muy poco usada por la comunidad. Y señaló que «nunca se ha observado que se emplee como sede para ningún proyecto o como sede administrativa o cultural del la JUNTA DE ACCIÓN COMUNAL DEL BARRIO PUERTA DE TEJA, por tanto, sorprende que se interponga una demanda de pertenencia».

6.- Posición de la parte demandada en reconvención¹¹.

La Junta de Acción Comunal del Barrio Puerta de Teja, de la localidad 9ª de Fontibón se opuso a la reivindicación pedida *«como quiera que le asiste mejor derecho sobre el bien inmueble objeto de este proceso, al haberlo adquirido por la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio»*. Añadió que la demanda adolecía de los presupuestos de la acción reivindicatoria, pues el demandante nunca detentó la posesión del inmueble.

Indicó que los procesos que se adelantaron en contra del *«presunto dueño»* fueron maniobras encaminadas a tomar posesión del predio. Además, que los días 14 y 18 de septiembre de 2020 Ángel Alberto Cárdenas pagó el impuesto predial correspondiente a los años 2015 a 2021, esto es, con posterioridad a la presentación de la demanda de pertenencia.

Argumentó que esas circunstancias no le impidieron a la Junta de Acción Comunal seguir ejerciendo la posesión

¹¹ Documento «06ContestacionDemanda2022115», *ibidem*.

exclusiva y excluyente desde 1971, como lo explicó en el libelo introductorio principal.

Conforme a lo anterior, formuló la excepción de mérito que denominó «*PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO*». Y la «*PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA*», dado que el demandante no ejerció ningún acto de señorío o dominio sobre el inmueble objeto de *litis* durante más de treinta y tres años.

7.- Primera instancia

La primera instancia la clausuró el Juzgado Treinta y Siete Civil del Circuito de Bogotá con sentencia del 18 de agosto de 2023¹². En esta denegó las pretensiones de la demanda principal y accedió a los pedimentos de la demanda de reconvención¹³. Declaró que Ángel Alberto Cárdenas Alejo era propietario del inmueble en disputa. En consecuencia, le ordenó a la Junta de Acción Comunal del Barrio Puerta de Teja, de la localidad 9ª de Fontibón la correspondiente restitución¹⁴.

Además, condenó a la Junta de Acción Comunal al pago a favor del demandante de la suma de \$218.552.400 a título de frutos civiles causados desde la contestación de la demanda de reconvención y hasta la fecha de la sentencia.

¹² Documento «78SentenciaEscritaPrimeraInstancia20230818.pdf», primera instancia.

¹³ Declaró fundada la excepción de «*inexistencia del derecho a la declaratoria de la prescripción adquisitiva*» propuesta por el demandado principal Ángel Alberto Cárdenas Alejo frente a la demanda de pertenencia promovida en su contra.

¹⁴ Declaró infundadas las excepciones de mérito de «*prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio*» y «*prescripción extintiva de la acción reivindicatoria*», formuladas por La Junta de Acción Comunal del Barrio Puerta de Teja frente a la demanda de reconvención.

De otro lado, reconoció a favor de la Junta de Acción Comunal del Barrio Puerta de Teja y a cargo del demandante, la suma de \$171.314.281 por concepto de expensas necesarias invertidas en la conservación de la cosa objeto de reivindicación. Y negó el pago de mejoras a la poseedora vencida.

Por último, autorizó las compensaciones a que hubiere lugar y condenó en costas a la Junta demandada.

Junta de Acción Comunal del Barrio Puerta de Teja en reconvención interpuso recurso de apelación.

8.- Segunda instancia

El recurso de apelación fue desatado por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, con sentencia del 19 de marzo de 2024¹⁵. Allí, confirmó el fallo impugnado.

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL

El *ad quem* comenzó por memorar que la prescripción adquisitiva «*está consagrada por la ley civil como un modo de ganar el dominio de los bienes ajenos*». Al enlistar los presupuestos para su configuración, advirtió que, «*cuando en el comienzo de la relación con la cosa se consiente y se aceptan derechos de terceros –en particular del dueño–, la ley estima que esa persona es una simple tenedora*». Y conforme a los artículos 2520 y 777 del Código Civil, el simple transcurso del tiempo «*no muda la mera tenencia en posesión*». No obstante, el primitivo tenedor puede mutar esa calidad a la de poseedor, comportándose ahora con el

¹⁵ Documento «29AutoConfirmaSentencia.pdf», cuaderno de segunda instancia.

ánimo de señor y dueño. Revelándose de manera abierta y pública, contra el sujeto de quien deriva la tenencia. Para lo cual *«sin vacilación alguna, debe comportarse con un ánimo diferente, el de señor y dueño, con repudio del sujeto que le autorizó la relación material con la cosa, para lo que, de manera contundente debe demostrar el ejercicio de actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho de quien le autorizó el ingreso al bien, que dejen la percepción, ante propios y extraños, de haberse rebelado contra el dueño»*.

De otro lado, indicó que, para el reconocimiento de la acción reivindicatoria invocada en defensa, *«debe demostrarse la confluencia de cuatro elementos esenciales que son el dominio en el actor, la posesión material en cabeza de la pasiva, la existencia de una cosa singular o cuota determinada y, que lo que reivindica coincida con el bien custodiado»*.

A continuación, manifestó que compartía lo considerado por el *a quo* al negar las súplicas de la demanda principal. Con fundamento en que el representante legal de la Junta de Acción Comunal había estado en negociaciones con el apoderado de Ángel Alberto Cárdenas Alejo, para la compra del pedio disputado, *«lo que significó la renuncia de la posesión ejercida»*. Así, *«al suscribirse un documento con el cual el representante legal de la Junta de Acción Comunal que ejercía tal cargo en el año 2013 y 2014, reconocía la necesidad de gestionar o negociar la compra del predio en disputa con el propietario inscrito del mismo», se renunció a cualquier posesión anterior, conllevando a que no se cumpla el requisito del tiempo de posesión»*.

En ese orden, en palabras del sentenciador *«en verdad la actora, de quien se podía afirmar ejercía actos con significación posesoria, abdicó y/o renunció a esa inicial condición, cuando reconoció de manera escueta, el derecho del titular de dominio y, que éste había acudido a través de un tercero -Yesid Danilo Rodríguez Romero - al predio que se quiere ganar por la vía de la usucapión, primero en 1987 a*

intentar desalojarlos, después entre 2006 y 2013 para negociar su venta, circunstancias éstas que la despojaron durante un tiempo del señorío que identifica y tipifica esta especial figura» tornándose en una simple tenedora. Sin que hubiera allegado elementos de juicio para demostrar que posteriormente retomó la posesión y se reveló contra el verdadero propietario. Situación que se prolongó hasta la presentación de la demanda el 19 de septiembre de 2020.

Abordó los argumentos planteados en la apelación, bajo las siguientes consideraciones:

1. Sobre la *«indebida valoración de las pruebas e incorrecta motivación de la sentencia»*, retomó los interrogatorios de parte evacuados el 10 de julio de 2023. Respecto del rendido por Julio Ramón Alfonso Téllez -presidente de la Junta de Acción Comunal y residente del barrio por más de cincuenta y ocho años- destacó de su relato que, en 1977 el «dueño» del predio presentó una querella. Y que esta se había resuelto a favor de la comunidad ante la falta de demostración de la titularidad del quejoso. Además, que habían realizado una inversión importante sobre el inmueble para el desarrollo de actividades y eventos del barrio Puerta de Teja. Entre estas, la construcción de las canchas, de las gradas y los baños en 1990. El deponente también manifestó que en el 2014 pagaron impuestos prediales desde 2008 a 2014, de ahorros de la tienda comunal, gasolinera y fiestas. Que *«para septiembre de 2020 llegaron una personas en un camión que dijeron venir en nombre de quien presuntamente lo había comprado, pretendiendo incursionar en el bien con base en una promesa, documento que para las autoridades que asistieron ese acto no era suficientes para arrebatarnos la posesión; que se aprovechó la pandemia para que esas personas fueran entrando, pero como son muy unidos lo evitaron; que existe una carta de abril de 2018 firmada por Yesid Danilo Rodríguez Romero, donde les hace una*

oferta para venderles y para que consignaran \$150.000.000; que esas circunstancias no se pueden considerar como acercamientos ni con esa tercera persona o el dueño».

El Tribunal Indicó que, al ser interrogado sobre el acta del 24 de junio de 2012 -donde se mencionó que había aparecido un posible dueño del parque y se le otorgó poder para realizar los trámites necesarios para su saneamiento-, respondió que en esa reunión no se aseguró que el propietario fuera el ahora demandado y las facultades se otorgaron para proteger el predio.

Concluyó el *ad quem* que de esa intervención se extraía «la confesión sobre las condiciones del surgimiento de la detentación y, en torno a un reconocimiento de dominio ajeno», pues se aceptó que la Junta y los habitantes del sector conocían la existencia del real propietario, por lo menos desde el 2006. Quien desde 1987 venía solicitando la restitución del predio y en el 2013 tuvo la intención de venderles el inmueble a través de su representante. No obstante, ante el fracaso de esas conversaciones, negoció el bien con terceras personas. Las cuales se presentaron en el inmueble en el año 2020, evento que motivó a la Junta a iniciar la demanda en septiembre del mismo año. Citó jurisprudencia, de donde destacó que, la calidad de poseedor «requiere, en este marco de ideas, que sobre la cosa se ejerzan verdaderos actos de dominio, como si en verdad se tratase del mismo propietario», los cuales no se muestran con la intensidad exigida cuando la posesión está presidida por el consentimiento del propietario, hecho que contamina el ánimo exclusivo que debía exhibir la interesada, ante ese franco y cabal reconocimiento de otro señorío sobre la misma cosa».

Del interrogatorio de Ángel Alberto Cárdenas Alejo, señaló que Yesid Danilo Rodríguez Romero era su gerente

administrativo financiero y, quien le administraba las propiedades que tiene en Colombia. Por tanto, *«ha sido a través de él que ha intentado recuperar la tenencia del inmueble de su propiedad desde 1987 que radicaron una querella por ocupación ilegal; que también ha sido aquel quien desde 2012, 2013 y 2014 tuvo acercamientos con la Junta de Acción Comunal para la compra del predio que ahora reclaman por la vía de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio; que con su apoderado se acordó que la comunidad pagaría los impuestos pendientes de pago y le entregarían \$150.000.000 como precio; que por ese hecho, cancelaron en el 2014 los tributos impagos desde 2008»*. Sin embargo, ante el incumplimiento de lo pactado, aparecieron unos terceros interesados, con quienes tampoco se logró finiquitar la venta por oposición de los vecinos del sector.

Esos hechos fueron ratificados con el testimonio de Yesid Danilo Rodríguez Romero - contador público y gerente de Cárdenas S.A.S, compañía de propiedad de Ángel Alberto Cárdenas Alejo-. Narró que en varias oportunidades adelantó reuniones con Uriel Torres y Jaime Rodríguez, donde manifestaron interés de comprar el predio. Incluso *«se firmó una promesa en diciembre de 2013 para protocolizar la correspondiente escritura pública en abril de 2014»*. Y en marzo o abril suscribieron un *otrosí* para modificar una cláusula, pero ante la falta de pago fracasó el acuerdo. Por virtud de esas negociaciones *«accedieron a que fueran ellos los que pagaran los impuestos prediales, asumieran los gastos de escrituración y, cancelaran \$150.000.000; que para el 2019 le vuelven a decir que hicieran un acuerdo transaccional; que por los intentos fallidos de compra con la demandante en el 2020 llegan las personas están interesadas en adquirir el inmueble y suscriben una promesa; y, que toda esa gestión fue “amplia porque se extendió de 2006 a 2019”»*.

El Tribunal consideró que las personas de la comunidad, traídas como testigos por la Junta de Acción

Comunal de Puerta de Teja, describieron el ejercicio de la posesión por parte de aquella. Empero, con la declaración del apoderado del titular de dominio del inmueble *«deviene inviable refutar la confesión del representante legal de la prescribiente, en la medida en que “inútil será rebatir tal aseveración con las declaraciones de terceros, pues es apenas natural que éstos no podrán saber más en el punto que la parte misma; los terceros, en efecto, no han podido percibir más que el poder de hecho sobre la cosa, resultando en tal caso engañados por su equivocidad y suponiendo de esta suerte el ánimo contra lo que permite deducir lo que fuera expresado por la parte actora; es en el sujeto que dice poseer en donde debe hallarse la voluntariedad de la posesión, la cual es imposible adquirir por medio de un tercero (...).»*.

Para reforzar lo anterior, el fallador indicó que de oficio se decretó la declaración de Jaime Rodríguez Bautista – afiliado, tesorero, fiscal e incluso presidente de la Junta de Acción Comunal desde junio de 2012 hasta 2022 -. Quien manifestó que presenció lo sucedido con la querella ante la Inspección de Policía de Fontibón. Que en 2011 *«llegaron unas personas a decirle que tenían que entregar el predio, acto al que también se negaron; que conoció a Yesid Danilo Rodríguez Romero en el 2013 quien también se hizo presente, haciendo alusión a que tenía un poder general por parte del dueño, con una propuesta para la negociación del inmueble, lo que no solo dio pie a la suscripción de una promesa, sino de un Otro Sí, cuya negociación siguió incluso hasta después del 2018»*. El sentenciador destacó que al deponente se le puso en conocimiento el otrosí referido suscrito el 19 de diciembre de 2013. Frente al cual *«no desconoció su firma y, por el contrario, indicó haberla suscrito para esa época, pues solo con posterioridad fue que se dio cuenta de su contenido y lo revisó bien, punto que es el que sirve de partida para la improsperidad de la acción de prescripción adquisitiva, pues independientemente del contenido de los documentos, que es sobre el que el testigo si sentó una inconformidad, es una verdad que los representantes de la Junta de Acción Comunal y el apoderado del dueño Ángel Alberto Cárdenas Alejo acordaron los términos de una compraventa, que firmaron unos pliegos sobre esa relación y, que esos*

actos se entienden como el reconocimiento de aquella del dominio del real propietario». Por lo que el Colegiado consideró que si después del año 2013 «siguieron ejerciendo actos de señorío y, no consideraban los derechos del dueño, debieron demostrar que se alzarón contra aquel, sin embargo en el curso de la actuación, se itera, no lo lograron».

Luego de mencionar algunas de las pruebas documentales aportadas, concluyó que *«se acreditó que la inicial posesión de la Junta de Acción Comunal fue renunciada por lo menos en el 2013, anualidad en la que, aun si se aceptara que no firmó la promesa de compraventa (por aquello de que no obra en el expediente) accedió a firmar otro sí modificándola; sin que por demás, se advierta, después de ese suceso, el momento exacto en que mutó su condición de nuevo a poseedora».* Circunstancia que frustraba la pretensión de pertenencia *«por incumplimiento del requisito decenal».*

2. En cuanto a la *«inadecuada y/o falta de aplicación de los presupuestos determinados en la ley y la jurisprudencia respecto de la usucapión (artículo 2514 del código civil)»* el Tribunal indicó que, según la referida norma, la prescripción puede ser renunciada expresa o tácitamente, después de cumplida. Evento último que aconteció en el *sub examine* cuando se iniciaron las conversaciones en el 2006 sobre un presunto negocio sobre el bien. Y, posteriormente en el 2013 cuando se suscribió la promesa – ratificada por los testigos - y el *otrosí* – exhibido en las diligencias - *«nuevo escenario que reclamaba una prueba sólida de que la conducta de la prescribiente tuvo una nueva orientación, apoyada en el abandono del real dueño, para autoafirmarse propietaria».*

3. Frente al *«yerro al acceder al reconocimiento de las restituciones mutuas y, en el análisis de la posesión de buena fe de la actora»* el *ad quem* citó los artículos 964 al 967 del Código Civil y sostuvo que no se logró desvirtuar la presunción de buena

fe predicada de la Junta de Acción Comunal. Por cuanto «*no hay prueba que indique que sus dignatarios y la comunidad ingresaron abusivamente al predio*». De manera que estos, solo estaban obligados a restituir los frutos recibidos con posterioridad al 15 de noviembre de 2022, fecha de la contestación de la demanda. Y están constituidos por el arrendamiento del inmueble.

4. Por último, respecto de la «*ausencia de pronunciamiento respecto de las excepciones invocadas por la demandada en reconvención*» memoró que en la actividad judicial impera el principio de congruencia, previsto en el artículo 281 del Código General del Proceso. Esto es, que el pronunciamiento en la sentencia se debía circunscribir a lo pedido por las partes. En tal sentido, explicó que de la lectura de la sentencia se evidenciaban los motivos por los cuales resultaba inviable la usucapión, petición del trámite principal. Aunado a que, en el numeral segundo de la parte resolutive se declararon infundadas las excepciones de «*prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio*» y «*prescripción extintiva de la acción reivindicatoria*».

Añadió que, de las respuestas recibidas, luego de ser oficiados el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP, el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- y la Secretaría Distrital de Planeación, no se advirtió restricción alguna sobre el predio disputado, que impidiera ordenar su restitución al titular.

III. LA DEMANDA DE CASACIÓN

Se presentaron seis cargos¹⁶. Los embates segundo y quinto serán inadmitidos por no cumplir con los requisitos formales impuestos en el artículo 344 del Código General del Proceso.

CARGO SEGUNDO

Con fundamento en la causal prevista en el ordinal 2 del artículo 336 del Estatuto procesal, la parte recurrente acusó la sentencia por *«error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación del interrogatorio de parte absuelto por el demandado y el testimonio de Yesid Danilo Rodríguez Romero»*. Con lo cual se tuvo por demostrado, sin estarlo, un acuerdo para la compra del inmueble teniendo como compradora a la Junta de Acción Comunal.

Sostuvo que no se allegó prueba del acuerdo donde supuestamente la Junta adquiriría el predio una vez realizara el pago de impuestos adeudados y de \$150.000.000. Para la censora la ausencia de prueba *«de que dicho acuerdo se hubiera dejado por escrito, imponía al Honorable Tribunal sopesara esa circunstancia como un indicio grave sobre la inexistencia del mismo»*¹⁷. Agregó que *«contra el indicio grave de la inexistencia del supuesto acuerdo de venta (que, como se indicó, jurídicamente corresponde a una promesa de compraventa), la parte demandada no presentó contraindicios que lo desvirtuaran»*¹⁸. Y, que eran ineficaces para ese propósito las afirmaciones del testigo Yesid Danilo Rodríguez Romero y del demandando. Todo ello con fundamento en el artículo 225 del Código General del Proceso¹⁹. Norma que citó.

¹⁶ Documento «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

¹⁷ Página 11 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

¹⁸ Página 12 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

¹⁹ *«La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato»*.

Respecto de los elementos de juicio que daban luces sobre los alcances del presunto acuerdo, advirtió que: i) el documento del 20 de abril de 2018, exhibido por el testigo Yesid Danilo Rodríguez Romero, aunque contiene detalles del negocio solo está firmado por aquel, quien tenía interés en la renuncia a la prescripción. Además, que no existe prueba de que la Junta hubiera respondido por escrito o verbalmente a esa carta. Por lo que *«le resulta inoponible a la parte demandante principal, por lo que no puede perjudicar de ningún modo, máxime cuando es comprobable que, a lo largo del proceso, siempre fue consistente en desconocer la existencia de negociaciones o acuerdos para la adquisición del predio»*²⁰. ii) El contrato de transacción, donde según Yesid Danilo Rodríguez Romero se consignó el acuerdo, nunca se firmó. Y tampoco fue aportado ni en versión de borrador. iii) Aunque el testigo Yesid Rodríguez Romero *«aseveró que un dignatario de la Junta de Acción Comunal (Uriel Torres) había encomendado un borrador de la escritura de compraventa»*²¹ no se arrió prueba del presunto encargo a la Notaría 64 de Bogotá. En ese orden *«la afirmación del testigo no pasó a ser solo eso, una mera afirmación, desprovista de cualquier respaldo por parte de la Notaría que mencionó»*²².

Destacó que, como esos actos, mediante los que la Junta reconoció el dominio ajeno, no fueron referidos como excepciones en la contestación de la demanda, nunca fueron objeto de interés probatorio. Por ejemplo, no se requirió a la Notaria para que certificara el aludido encargo. Refirió que la alegada ineficacia de la declaración de Rodríguez Romero *«debía subir de tono si se reparaba en su especial interés en las results del proceso, dada no solo su vinculación laboral con el demandado, sino*

²⁰ Página 12 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

²¹ Ibidem

²² Ibidem

porque tenía un poder conferido por el demandado para realizar actos dispositivos sobre el inmueble»²³.

Asimismo, señaló que resultaba «*inverosímil*» que Ángel Alberto Cárdenas Alejo, siendo profesional en el área de construcción, realizara actos dispositivos de carácter verbal sobre el inmueble. Máxime cuando en su interrogatorio, el demandado afirmó que el predio tenía un valor cercano a los \$2.000.000.000. No obstante, el supuesto negocio era por una suma ostensiblemente menor.

Reiteró que «*para efectos de la prueba de un supuesto acuerdo de voluntades, no podían tener como prueba la declaración de parte o el testimonio de un subalterno del demandado, pues el testimonio de este último era, como se ha indicado, prueba ineficaz de un contrato que debía constar por escrito (por disposición expresa de la ley procesal), al paso que el demandado, en su interrogatorio, entre otras cosas, confesó que el acuerdo no se dejó por escrito*»²⁴. Lo que en su criterio imponía aplicar la consecuencia prevista «*en la ley procesal en el artículo 225, esto es: que la falta de documentación que recogiera lo acordado debía tenerse, más bien, como indicio, por lo demás, grave, de su inexistencia*»²⁵.

Argumentó que ninguno de los testigos que llamó a declarar la parte actora, respaldan el planteamiento del extremo demandado sobre la existencia del acuerdo de venta. Concluyó que no quedó acreditado el presunto negocio y, por tanto, que la Junta de Acción Comunal hubiera reconocido mejor derecho de un tercero sobre el predio. De manera que no podía tenerse «*por interrumpida la posesión, o renunciada la*

²³ Página 13 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

²⁴ Ibidem

²⁵ Ibidem

prescripción adquisitiva por parte de la Junta de Acción Comunal, como equivocadamente lo concluyeron las decisiones de instancia»²⁶.

Arguyó que ante la aplicación de las normas sobre interrupción de la posesión y/o renuncia de la prescripción, y sobre la reivindicación, se produjo una violación indirecta de la ley sustancial por error de hecho. Al inaplicar los artículos 225 del Estatuto Procesal, el 1611 del Código Civil «y las que regulan la posesión (arts. 762, 764, 765, 770 C.C.), la prescripción (art. 2512 y 2513 C.C.), la prescripción adquisitiva (arts. 2518, 2527, 2531, 2532 C.C.), y la prescripción extintiva (arts. 2535, 2536, 2538 C.C.)».

CONSIDERACIONES

El cargo será inadmitido por adolecer de defectos técnicos. Las razones son las siguientes:

1.- La causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso tiene como característica principal el quebrantamiento de una «*norma sustancial*». Circunstancia que impone al recurrente indicar con claridad y precisión la disposición de ese linaje que a su juicio haya sido infringida²⁷. Además, es su deber exponer el alcance preciso de la vulneración de la norma, de tal forma que se permita ubicar con exactitud el reparo²⁸.

2.- Por su parte, el «*error de hecho*» se configura cuando «*el fallador se equivoca al apreciar materialmente los medios de convicción, ya sea porque supone el que no existe, pretermite el que sí*

²⁶ Página 14 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

²⁷ CSJ, AC1762-2024; y CSJ, AC1763-2024

²⁸ CSJ, AC2268-2022

está o tergiversa el que acertadamente encontró»²⁹. De ahí que, esta Corporación haya estimado que el planteamiento del error de hecho no tiene la virtualidad para reabrir el debate probatorio, cuyo escenario natural está en las instancias³⁰. El impugnante debe demostrar que hay una clara contrariedad entre la conclusión del Tribunal y aquello que los medios probatorios revelan. Ello excluye que los supuestos yerros tengan que ser demostrados a partir de una esforzada argumentación³¹. Por tanto, no es plausible, en sede casacional, entrar en la disputa de los hechos y en su correlativo entendimiento por parte del Tribunal. Y mucho menos definir cuál es la única y correcta interpretación de determinado medio de prueba, cuando es posible la concurrencia de diversas conclusiones fácticas: «De ahí la necesidad de respetar la valoración de las pruebas que hacen los jueces de instancia, porque sería insostenible que sólo el juez de la casación tuviera el monopolio de la razón a la hora de elucidar el recto entendimiento de las pruebas allegadas»³².

Así las cosas, la fundamentación del cargo no puede consistir en una exposición del disenso del recurrente frente a la apreciación probatoria que hizo el Tribunal. Por el contrario, aquel debe ir mucho más allá: debe poner de presente -en forma clara y precisa- los errores fácticos en que incurrió el juzgador de segunda instancia al apreciar los elementos de convicción que obren en el proceso. Y, en el evento de pretermitir algunos, indicar su influencia para cambiar el sentido del fallo³³.

²⁹ CSJ, SC AC 4689-2017 del 25 de julio de 2017, citado en CSJ AC 3442-2022 del 20 de septiembre de 2022. CSJ, SC AC3234-2023 del 22 de noviembre de 2023

³⁰ CSJ, SC437-2023

³¹ CSJ, SC706-2024

³² CSJ SC, 15 abr. 2011, exp. 2006-0039 citada en CSJ, SC SC5662-2021

³³ CSJ SC de 16 de agosto de 2005, rad. 1999-00954-01. Reiterada en CSJ, SC437-2023

3.- A partir de tales parámetros, refulge la falta de conformidad del escrito incoado con tales exigencias.

3.1. Como se vio en precedencia, fincado en la causal segundo de casación, el censor critica la violación indirecta por inaplicación de los artículos 225 del Estatuto Procesal, el 1611 del Código Civil «*y las que regulan la posesión (arts. 762, 764, 765, 770 C.C.), la prescripción (art. 2512 y 2513 C.C.), la prescripción adquisitiva (arts. 2518, 2527, 2531, 2532 C.C.), y la prescripción extintiva (arts. 2535, 2536, 2538 C.C.)*».

3.2. Sea lo primero indicar que la mayor parte de las normas que enuncia el casacionista no ostentan el carácter de sustanciales³⁴. En efecto, el canon 225³⁵ del Código General del Proceso es una disposición probatoria que carece del linaje de material. El artículo 762 del Código Civil – que se ocupa de explicar en qué consiste la posesión–, es meramente definitorio³⁶. El 764, se limita a indicar cuáles son los tipos de posesión³⁷. El 765, a conceptualizar el justo título³⁸. El precepto 770 – que define la posesión irregular³⁹– tampoco es una disposición material. Idéntico

³⁴ Memórese que, como lo tiene decantado la jurisprudencia de esta Corte, las disposiciones de linaje sustancial son aquellas que «*declaran, crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas concretas, es decir, las que se ocupan de regular una situación de hecho, respecto de la cual deba seguirse una consecuencia jurídica, y no las que se limitan a definir fenómenos jurídicos o a describir sus elementos, precisamente porque al ser tales, no pueden atribuir derechos subjetivos, tampoco las que regulan, como es natural entenderlo, determinada actividad procesal o probatoria (...)*» CSJ, AC4771-2018; CSJ, SC4794-2021; CSJ, AC4658-2021; CSJ, AC706-2022; CSJ AC1382-2023; CSJ, AC2007-2024, entre otros

³⁵ CSJ, AC2131-2024; CSJ, AC1257-2021; CSJ AC, 3 oct. 2003, Rad. 2000-00375-01: «*no tienen la calidad de norma sustancial las que (...) van dirigidas a regular el trámite, como tampoco son en principio normas sustanciales aquellas otras que regulan la actividad de las partes y el juez en orden al decreto y práctica de las pruebas, normas por eso llamadas probatorias, que aun cuando pueden contener la garantía de derechos fundamentales como el del debido proceso, de defensa y contradicción, derechos que asimismo se garantizan con las normas meramente procedimentales, no regulan una situación jurídica concreta*». CSJ, AC5515-2022; CSJ, SC4139-2021 y CSJ, AC702-2020.

³⁶ CSJ, AC469-2023; CSJ, AC2348-2023 y CSJ, AC2007-2024

³⁷ CSJ AC5333-2022; CSJ, AC4947-2022; CSJ, AC4211-2022; CSJ, AC1206-2022; CSJ, AC5862-2021; CSJ, AC3383-2021; CSJ, AC2133-2020 y CSJ, AC2891-2019.

³⁸ CSJ, AC2437-2022; CSJ, AC334-2021; CSJ, AC4218-2021 y CSJ, AC2133-2020

³⁹ CSJ, AC5862-2021; CSJ, AC4218-2021 y CSJ, AC5333-2022

pronunciamiento se ha hecho respecto de los artículos 2512 y 2513 - alusivas a la prescripción y la forma de alegarla⁴⁰, 2518 - que enuncia los bienes susceptibles de adquirir por prescripción⁴¹ y 2527 - que relaciona las clases de usucapión⁴². En lo que atañe a las disposiciones 2531 y 2532 esta Sala ha considerado que «*establecen los requisitos de la prescripción adquisitiva extraordinaria y el término legal para adquirir el dominio por medio de esa especie de usucapión, la última nombrada redujo a diez (10) años el lapso veintenario que regía desde la expedición de la Ley 50 de 1936, art. 1o.*». De ahí que, al contener una serie de requisitos sin atribuir derechos subjetivos ni crear, modificar o extinguir una relación jurídica concreta, tampoco puede catalogarse como una norma sustancial⁴³. Igualmente, con respecto a los artículos 2535 – que se limita a enunciar los requisitos para que se configure la prescripción extintiva⁴⁴ y 2536 – descriptiva de los términos de prescripción de las acciones ejecutiva y ordinaria⁴⁵ - la Corporación ha declinado su carácter de preceptos materiales.

3.3. Con base en lo anterior, el cargo únicamente descansa sobre las pautas 1611⁴⁶ y 2538⁴⁷ de la codificación civil, cuyo linaje sustancial ha sido reconocido por la Sala. Sin embargo, en el cargo segundo no se desarrolló de cuál

⁴⁰ En CSJ, AC1793-2022 se sostuvo que: «*Todos los cargos invocan como normas sustanciales transgredidas del Código Civil los artículos 762 (definición de la posesión), 2512 (definición de la prescripción), 2518 (prescripción adquisitiva), 2527 (clases de prescripción adquisitiva), 2531 (prescripción extraordinaria de cosas comerciables) y 2532 (tiempo para la prescripción extraordinaria). Sin embargo, los cinco primeros preceptos no tienen carácter sustantivo, sino definitorio y de establecimiento de requisitos que no pueden estructurar la protesta por la causal segunda de casación (Exp. 200400222-01 el 28 jun. 2012, AC3243-2017, AC1985-2018, AC4260-2018, AC2133-2020, AC3765-2021, AC5862-2021)*». Igualmente, frente al artículo 2513 se tienen pronunciamientos como CSJ, AC578-2024 y CSJ, AC2411-2022

⁴¹ Ibidem

⁴² CSJ, AC2133- 2020, reiterada en CSJ, AC334-2021 y CSJ, AC5333-2022

⁴³ CSJ, AC943-2020; CSJ, AC4210-2021; CSJ, AC1793-2022; CSJ, AC5333-2022; CSJ, AC472-2023; CSJ AC2454-2023; AC1707-2023 y CSJ, AC2007-2024

⁴⁴ CSJ, AC2411-2022; CSJ, AC3651-2023; CSJ, AC1613-2023; CSJ, AC2131-2024 y CSJ, AC2634-2024

⁴⁵ CSJ, AC2131-2024; CSJ, AC2878-2022; CSJ, AC2521-2017

⁴⁶ CSJ, AC2897-2019 y CSJ, AC-5617-2016

⁴⁷ CSJ, AC2411-2022; CSJ, AC604-2020 y CSJ SC130-2018

manera se trasgredieron dichos preceptos con determinación confutada. La recurrente se limitó a enunciar los artículos referidos sin explicar cómo el fallo cuestionado los vulneró. Lo cual es suficiente para inadmitir el embate. Esta omisión *«en virtud del principio dispositivo, no puede ser subsanada por la Corte, quien tiene proscrito sustituir al censor y corregir las deficiencias que advierta, so pena de convertirse en un juzgador de instancia y, en consecuencia, desnaturalizar la casación»*⁴⁸.

3.4. Se añade un entremezclamiento entre los errores de hecho y de derecho que pueden alegarse por la vía indirecta. De esta manera, en el mismo ataque se acusó la sentencia por *«error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación del interrogatorio de parte absuelto por el demandado y el testimonio de Yesid Danilo Rodríguez Romero»*. Con lo cual se tuvo por demostrado, sin estarlo, un acuerdo para la compra del inmueble teniendo como compradora a la Junta de Acción Comunal. Y en la argumentación del cargo planteó que conforme al artículo 225 del Código General del Proceso⁴⁹ - norma que citó - la ausencia de prueba *«de que dicho acuerdo se hubiera dejado por escrito, imponía al Honorable Tribunal sopesara esa circunstancia como un indicio grave sobre la inexistencia del mismo»*⁵⁰. Agregó que *«contra el indicio grave de la inexistencia del supuesto acuerdo de venta (que, como se indicó, jurídicamente corresponde a una promesa de compraventa), la parte demandada no presentó contraindicios que lo desvirtuaran»*⁵¹. En consecuencia, en su parecer eran ineficaces para ese propósito las afirmaciones del testigo Yesid Danilo Rodríguez Romero y del demandando.

⁴⁸ CSJ, AC4858-2017, citada en CSJ, AC5453-2022

⁴⁹ *«La prueba de testigos no podrá suplir el escrito que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato»*.

⁵⁰ Página 11 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

⁵¹ Página 12 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

A lo que luego añadió que la alegada ineficacia de la declaración de Rodríguez Romero *«debía subir de tono si se reparaba en su especial interés en las resultas del proceso, dada no solo su vinculación laboral con el demandado, sino porque tenía un poder conferido por el demandado para realizar actos dispositivos sobre el inmueble»*⁵². Y reiteró que *«para efectos de la prueba de un supuesto acuerdo de voluntades, no podían tener como prueba la declaración de parte o el testimonio de un subalterno del demandado, pues el testimonio de este último era, como se ha indicado, prueba ineficaz de un contrato que debía constar por escrito (por disposición expresa de la ley procesal), al paso que el demandado, en su interrogatorio, entre otras cosas, confesó que el acuerdo no se dejó por escrito»*⁵³. Lo que en su criterio imponía aplicar la consecuencia prevista *«en la ley procesal en el artículo 225, esto es: que la falta de documentación que recogiera lo acordado debía tenerse, más bien, como indicio, por lo demás, grave, de su inexistencia»*⁵⁴.

En este caso, no se cuestiona una contraevidencia entre el contenido material del interrogatorio de parte absuelto por el demandado y el testimonio de Yesid Danilo Rodríguez Romero y lo que señaló el Tribunal en el fallo respecto de ellos. Lo que en realidad se critica es la supuesta inaplicación de una norma probatoria como lo es el artículo 225 del Estatuto Procesal. Porque en su posición, la existencia de un acuerdo para comprar el predio objeto de la litis debía acreditarse con un documento escrito y no con el dicho de los deponentes -propio de un error de derecho-. En otras palabras, la censura no cuestiona que la sentencia contenga afirmaciones que los declarantes Ángel Alberto Cárdenas Alejo y de Yesid Danilo Rodríguez Romero nunca hicieron, o que hubiese tergiversado las que sí efectuaron o que omitiere parte de las narraciones. Lo que la recurrente ataca es que el

⁵² Página 13 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

⁵³ Ibidem

⁵⁴ Ibidem

juzgador no dio la consecuencia prevista en la norma probatoria -calificar como indicio de la inexistencia del acto la falta de prueba documental-. Aspecto que no se enmarca en un yerro fáctico sino en un «*error de derecho*». Puesto que la censura no cuestiona ni la omisión, suposición de la prueba testifical, sino su eficacia persuasiva de conformidad a la norma procedimental⁵⁵. En ese orden, se desprende que en el segundo motivo de casación se varía la argumentación de un tipo de error al otro indiscriminadamente. Tal falencia torna el cargo inadmisibile. porque «(...) la *disímil naturaleza de estos dos tipos de errores [de hecho y de derecho, se aclara] no sólo confiere elementos suficientes para distinguirlos, sino que exige guardarse de confundirlos*»⁵⁶.

3.5. También se avizora que el embate consistió en una exposición del desacuerdo de la recurrente con las conclusiones arribadas por el *ad quem* respecto de los medios suasorios. De esta forma se adujo que resultaba «*inverosímil*» que Ángel Alberto Cárdenas Alejo, siendo profesional en el área de construcción, realizara actos dispositivos de carácter verbal sobre el inmueble. Máxime cuando en su interrogatorio, el demandado afirmó que el predio tenía un valor cercano a los \$2.000.000.000. No obstante, el supuesto negocio era por una suma ostensiblemente menor.

⁵⁵ Al respecto la Sala ha indicado que este error «*se configura en el escenario de la diagnosis jurídica de los elementos de prueba, al ser desconocidas las reglas sobre su aducción e incorporación, mérito demostrativo asignado por el legislador, contradicción de la prueba o valoración del acervo probatorio en conjunto*». CSJ, SC AC2868-2023 del 31 de octubre de 2023; CSJ, AC5865-2021 citada en CSJ, AC3442-2022: «*Valga decir, la ocurrencia de esta tipología de dislate tiene ocurrencia, esencialmente, en los siguientes supuestos (i) cuando a un elemento demostrativo irregular, ilegal, extemporáneo, o no idóneo, se le otorga eficacia demostrativa contrariando así el principio de legalidad (ii), en el evento que se le niegue eficacia probatoria a un medio oportuno, regular o conducente (iii) cuando se desatiende el imperativo de valorar de forma aunada o conjunta las probanzas incorporadas al legajo, prescindiendo de los puntos que las enlazan o relacionan*».

⁵⁶ CSJ, AC219-2017 citada en AC1762-2024

Nótese que con lo anterior de ninguna manera se demuestra un error evidente y manifiesto. Ni siquiera se explicó por qué la apreciación del Tribunal contraría aquello que el medio probatorio revela. Solo se plantea una apreciación particular y subjetiva de la probanza. Memórese que el reexamen de la situación fáctica resulta un fin inalcanzable en esta instancia extraordinaria. Al respecto, se ha indicado que *«(...) no es admisible en casación el cargo que se limita a presentarle a la Corte 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 (...)»*⁵⁷.

3.6.- Se suma la incompletitud de la segunda crítica elevada. En tanto no destruyó todos los pilares que fundamentaron la decisión. Así, la impugnante argumentó que ninguno de los testigos que llamó a declarar la parte actora, respaldan el planteamiento del extremo demandado sobre la existencia del acuerdo de venta. No obstante, del interrogatorio de parte de Julio Ramón Alfonso Téllez - presidente de la Junta de Acción Comunal y residente del barrio por más de cincuenta y ocho años- el *ad quem* estimó que hubo *«confesión sobre las condiciones del surgimiento de la detentación y, en torno a un reconocimiento de dominio ajeno»*, pues se aceptó que la Junta y los habitantes del sector conocían la existencia del real propietario, por lo menos desde el 2006. Quien desde 1987 venía solicitando la restitución del predio y en el 2013 tuvo la intención de venderles el inmueble a través de su representante.

⁵⁷ CSJ, SC3526-2017, citada en CSJ, AC3193-2024

Más adelante, el Colegiado indicó que de oficio se decretó la declaración de Jaime Rodríguez Bautista – afiliado, tesorero, fiscal e incluso presidente de la Junta de Acción Comunal desde junio de 2012 hasta 2022 -. A quien se le puso en conocimiento el otrosí suscrito el 19 de diciembre de 2013. Frente al cual *«no desconoció su firma y, por el contrario, indicó haberla suscrito para esa época, pues solo con posterioridad fue que se dio cuenta de su contenido y lo revisó bien, punto que es el que sirve de partida para la improsperidad de la acción de prescripción adquisitiva, pues independientemente del contenido de los documentos, que es sobre el que el testigo si sentó una inconformidad, es una verdad que los representantes de la Junta de Acción Comunal y el apoderado del dueño Ángel Alberto Cárdenas Alejo acordaron los términos de una compraventa, que firmaron unos pliegos sobre esa relación y, que esos actos se entienden como el reconocimiento de aquella del dominio del real propietario»*. Ninguna de dichas premisas fue derruida por el extremo censor. Incluso, el mismo fallador indicó que *«aun si se aceptara que no firmó la promesa de compraventa (por aquello de que no obra en el expediente) accedió a firmar otro sí modificándola; sin que por demás, se advierta, después de ese suceso, el momento exacto en que mutó su condición de nuevo a poseedora»*. Circunstancia que frustraba la pretensión de pertenencia *«por incumplimiento del requisito decenal»*.

4.- En definitiva, el cargo se torna inadmisibile.

CARGO QUINTO

Con estribo en la causal segunda de casación, la recurrente acusa la sentencia por *«error de hecho manifiesto y trascendente en la apreciación de (...) una determinada prueba»*. Advirtió que este cargo es subsidiario a los cuatro embates que formuló.

Explicó que, *«cargo no se discute el derecho aplicable, sino la prueba de la premisa menor de una de las exigencias que, antaño, ha clarificado la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia como condición necesaria para la prosperidad de la acción de dominio, en aquellos casos en los que la posesión del demandado es anterior al título de adquisición del reivindicante»*⁵⁸. Para la impugnante, el tener por acreditado que la Junta de Acción Comunal reconoció el dominio ajeno, no relevaba al demandante en reconvención del deber de probar que su título de propiedad era anterior a la posesión de la Junta. Pues ello es uno de los presupuestos para la prosperidad de la acción reivindicatoria. Y, ante la falta de prueba debía negarse tal pretensión.

Memoró que, como prueba de la propiedad se allegó el certificado de tradición y libertad del inmueble disputado, donde se registró la adquisición el 1 de agosto de 1988. Sin embargo, no se aportó la escritura No. 1103 del 14 de marzo de 1984, mediante la cual se le transfirió el derecho. En ese orden, solo a partir del registro *«el demandante se habría hecho formalmente a la propiedad de la cosa»*⁵⁹.

Adicionó que *«ni siquiera en el supuesto de que esa escritura pública hubiera sido allegada al proceso, la parte actora en reconvención habría cumplido con el presupuesto de acreditar, de manera fehaciente, su derecho de dominio»*⁶⁰. Pues con la prueba testimonial se demostró que la Junta era poseedora desde 1970, esto es, con anterioridad a la obtención del título por parte de Ángel Alberto Cárdenas Alejo. Destacó que, dentro de la querella tramitada por aquel en 1987, se estimó que no estaba legitimado, *«ya que nadie puede perder lo que no tiene, y nunca ha*

⁵⁸ Página 24 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

⁵⁹ Página 25 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

⁶⁰ Ibidem

tenido ya que el querellante señor Cárdenas Alejo, nunca ha tenido el inmueble»⁶¹.

Así, la interrupción de la posesión o la renuncia de la prescripción adquisitiva conllevan al reinicio del conteo del plazo para adquirir por usucapión. Pero no implican *«que la posesión anterior se elimina para todos los efectos»⁶²*. De lo contrario, el poseedor vencido no tendría derecho a recobrar las inversiones realizadas en el predio, con anterioridad a la interrupción. Sintetizó su argumento en que *«se obvió la exigencia de la prueba del dominio en cabeza de la parte actora en reconvención, y se tuvo acreditado, sin estarlo, que el título de propiedad de Ángel Alberto Cárdenas Alejo era anterior a la posesión de la parte demandada, aspecto que contrasta con los hechos debidamente acreditados»⁶³*.

Adicionó que con el mencionado yerro se aplicaron indebidamente las normas sobre la reivindicación, *«en particular, los artículos 946, 950, 952, 961 y 964 del Código Civil»⁶⁴*.

CONSIDERACIONES

El cargo será inadmitido por adolecer de defectos técnicos. Las razones son las siguientes:

1.- Esta Sala ha indicado que *«sea que se aduzca error de hecho o de derecho compete a la recurrente indicar las normas sustanciales que a consecuencia de los dislates resultaron infringidas, precisando cómo se dio dicha vulneración»⁶⁵*. Para que haya claridad

⁶¹ Ibidem

⁶² Página 26 PDF «0008Demanda.pdf», del cuaderno de casación.

⁶³ Ibidem

⁶⁴ Ibidem

⁶⁵ CSJ, SC AC202-2023 del 3 de marzo de 2023, CSJ, SC AC2277-2023 del 31 de agosto de 2023, reiterado en CSJ, SC SC505 del 15 de diciembre de 2023; CSJ, SC SC706-2024 del 23 de abril de 2024

en su formulación debe explicarse la forma en que se materializó el defecto⁶⁶. En palabras de la Sala *«resulta exiguo que el recurrente se limite a incorporar un listado de disposiciones transgredidas, pues es menester que frente a cada una de ellas se incluya una explicación sobre la forma en que se configuró la vulneración y su relevancia para la resolución de la controversia»*⁶⁷.

2.- En el presente asunto, la casacionista se limitó a indicar que se aplicaron indebidamente las normas sobre la reivindicación, *«en particular, los artículos 946, 950, 952, 961 y 964 del Código Civil»*⁶⁸. Dichas disposiciones ostentan el carácter de materiales⁶⁹, excepto el canon 952⁷⁰ *ejusdem*. Sin embargo, frente a las mismas no se concretó el yerro en que presuntamente incurrió el *ad quem*. No se explicó en qué consistió el desacierto en la labor de subsunción del fallador de segundo grado y qué incidencia produjo en el resultado judicial final. Al respecto la Sala ha señalado que: *«(...) en esa fundamentación se debe incluir la presentación de argumentos que se dirijan a demostrar, si de las causales primera y segunda se trata, que el tribunal infringió las normas que el casacionista considera que, siendo sustanciales, fueron o debieron ser las esenciales de la contienda o del agravio que lo mueve a impugnar. (Artículo 344, par. 1º, CGP). No puede pues limitarse el censor a indicarlás sin desarrollar una argumentación hilvanada que exponga la razón de la infracción que alega. (...)»*⁷¹.

En ese orden de ideas, el embiste se quedó a mitad de camino. Puesto que se prescindió de desarrollar el concepto de la transgresión sustancial denunciada⁷². Ejercicio que es

⁶⁶ CSJ, SC AC3412-2023 del 18 de diciembre de 2023

⁶⁷ Ibidem

⁶⁸ Ibidem

⁶⁹ Respecto del artículo 946: CSJ, AC6966-2024; CSJ, AC4742-2024; CSJ, AC4564-2024, entre otros. En cuanto al canon 950: CSJ, AC4742-2024; CSJ, AC469-2023; CSJ, SC10295-2014. Sobre los artículos 961 y 964: CSJ, AC2111-2021

⁷⁰ Frente a la carencia de norma sustancial del artículo 952: CSJ, AC4742-2024; CSJ, AC4564-2024; CJS, AC469-2023

⁷¹ CSJ, AC4671-2019, citada en CSJ, AC766-2023 AC4671-2019

⁷² CSJ, SC AC202-2023 del 3 de marzo de 2023, CSJ, SC AC2277-2023 del 31 de agosto de 2023, reiterado en CSJ, SC SC505 del 15 de diciembre de 2023; CSJ, SC SC706-2024 del 23 de abril de 2024

indispensable. Sin que sea atributo de esta Sala completar la labor que le corresponde al impugnante.

3.- Adicionalmente, no se demostró el yerro fáctico enrostrado. Esto es, la suposición de la prueba del dominio del señor Ángel Alberto Cárdenas Alejo teniendo en cuenta la posesión previa de la actora. Sobre la existencia de un título anterior a la posesión para la prosperidad de la acción reivindicatoria esta Corporación ha resaltado que:

«La anterioridad del título del reivindicante apunta no solo a que la adquisición de su derecho sea anterior a la posesión del demandado, sino al hecho de que ese derecho esté a su turno respaldado por la cadena ininterrumpida de los títulos de sus antecesores, que si datan de una época anterior a la del inicio de la posesión del demandado, permiten el triunfo del reivindicante. Entonces, no sólo cuando el título de adquisición del dominio del reivindicante es anterior al inicio de la posesión del demandado, sino inclusive cuando es posterior, aquél puede sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así concedido es anterior al inicio de la posesión del demandado, quien no ha adquirido la facultad legal de usucapir»⁷³.

De esta forma, «‘aun en el supuesto de que quien ejercita la acción de dominio haya obtenido -ex post- la propiedad sobre la cosa después de iniciada la posesión de su contraparte, no se podría sostener tampoco -de manera absoluta y categórica- que la pretensión reivindicatoria estaría condenada fatalmente al fracaso, puesto que, en todo caso, el reivindicante tendría a salvo la posibilidad de acudir a las titulaciones anteriores del mismo derecho real, pudiendo ‘sacar adelante su pretensión si demuestra que el derecho que adquirió lo obtuvo su tradente a través de un título registrado, y que éste a su turno lo hubo de un causante que adquirió en idénticas condiciones; derecho que así

⁷³ CSJ SC, 25 may. 1990, reiterada en CSJ SC, 23 oct. 1992, rad. 3504 y CSJ, SC8702- 2017.

concebido es anterior al inicio de la posesión del demandado’ (sent. del 25 de mayo de 1990)’ (CSJ SC, 15 agos. 2001, exp. 6219 y CSJ, SC 12 dic. 2003, Rad. n.º 5881).

En el *sub judice* el Tribunal aseveró que lo dicho por el demandado en interrogatorio de parte «*se ratifica la información que obra en los certificados expedidos por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá -Zona Centro-, en donde figura inscrita la propiedad que adquirió de Editorial Linotopia Bolívar Limitada por medio de la escritura pública 1103 del 14 de marzo de 1984, protocolizada en la Notaría 27 del Círculo de Bogotá*». Frente a la cadena de títulos registrados antes de la alegada posesión de la demandante nada dijo la casacionista.

Ahora bien, la argumentación planteada en el quinto cargo de la censura constituye un planteamiento novedoso que no fue formulado por la recurrente en el recurso de apelación ni en su sustentación en el marco de la segunda instancia. Así pues, el reparo se constituye en un «*medio nuevo*». Al respecto, esta Corporación ha sostenido que «*(...) admitir argumentos nuevos en casación, hiere la lealtad procesal, en tanto se espera que en los grados jurisdiccionales se discutan las materias fácticas objeto de su ligio, sin que pueda aguardarse al final para izar tópicos con los que se pretende una resolución favorable*»⁷⁴.

4.- Todo lo cual hace que el reproche sea inadmisibile.

DECISIÓN

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

⁷⁴ CSJ, SC1732-2019, citada en CSJ, SC2779-2020; CSJ, AC810-2022; y CSJ, SC706-2024

RESUELVE:

Primero: INADMITIR los cargos segundo y quinto de la demanda de casación presentada por la Junta de Acción Comunal del barrio Puerta de Teja -Localidad 9ª de Fontibón-, contra la sentencia del 19 de marzo de 2024 proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá.

Segundo: ADMITIR por el Magistrado Sustanciador los cargos primero, tercero, cuarto y sexto de la demanda referida en el anterior ordinal.

Tercero: En consecuencia, se ordena correr traslado a la parte opositora, por el término y para los efectos previstos en el inciso 1º del artículo 348 del Código General del Proceso.

Cuarto: SE RECONOCE personería al abogado Javier de Jesús Ahumada Olivares para actuar como apoderado judicial de la Junta de Acción Comunal del barrio Puerta de Teja -Localidad 9ª de Fontibón-, demandante en el proceso de la referencia, en los términos y para los efectos de la sustitución de poder otorgada⁷⁵.

NOTIFÍQUESE

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

Presidente de Sala

⁷⁵ Documento «0008Demanda.pdf», consecutivos 7 y 8 Esav del cuaderno de casación.

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

FERNANDO AUGUSTO JIMÉNEZ VALDERRAMA

Ausencia Justificada

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Hilda González Neira
Presidenta de la Sala

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada

Fernando Augusto Jiménez Valderrama
Magistrado
No firma ausencia justificada

Octavio Augusto Tejeiro Duque
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: 5260542A76AE7B301C895D11D45C2BCCDA41F97980FB505ABB84902FF080F9FF

Documento generado en 2025-05-09