



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



**LUIS ALONSO RICO PUERTA**  
**Magistrado ponente**

**SC3925-2020**

**Radicación n.º 11001-31-03-020-2009-00625-01**

(Aprobado en sesión de 23 de julio de dos mil veinte)

Bogotá, D.C., diecinueve (19) de octubre de dos mil veinte (2020).

Se decide el recurso extraordinario de casación interpuesto por Pedro Nel Carvajal Álvarez frente a la sentencia de 1 de febrero de 2019, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso declarativo que promovió el recurrente contra Cemex Colombia S.A. (en adelante, Cemex) y terceros indeterminados.

## **ANTECEDENTES**

### **1. Pretensiones y fundamento fáctico.**

El señor Carvajal Álvarez reclamó que se declarara que adquirió, por el modo originario de la prescripción extraordinaria, el dominio del inmueble con folio de matrícula 50C-1459043, ubicado en la Avenida Centenario n.º 90-89 de la ciudad de Bogotá.

En sustento de su súplica, relató que ha poseído el aludido fundo *«quieta y pacíficamente, (...) desde el año 1987»,* fecha desde la cual ha venido realizando *«actos de señor y dueño, sin reconocer derecho a otro, explotándolo económicamente, utilizándolo para la crianza de algunos semovientes (...), actos continuos e ininterrumpidos, públicos, ejercidos a nombre propio y sin que se le haya reclamado (sic) por persona alguna».*

Agregó que su posesión perduró *«hasta el día 1 de marzo de 2008, ya que el señor José Arcenio Ramírez incurrió en actos perturbatorios»,* y que, debido a ello, *«el día 2 de abril de 2008 se promovió ante la Secretaría General de Inspecciones de Policía de Fontibón querrela solicitando el lanzamiento de ocupación de hecho contra el señor José Arcenio Ramírez y la empresa de vigilancia Oncor Ltda.»*, que fue resuelta en forma favorable a sus intereses.

### **2. Actuación procesal.**

2.1. Enterada de la admisión de la demanda, Cemex se opuso a su prosperidad, y formuló las excepciones

denominadas «ausencia de requisitos para la prescripción adquisitiva de dominio» y «mala fe del demandante».

2.2. A su turno, el curador *ad litem* de las personas indeterminadas se limitó a manifestar que no le constaban los hechos relatados en el escrito inicial.

2.3. La primera instancia finalizó con fallo de 13 de diciembre de 2017, en el que se desestimaron todas las pretensiones. Contra esa decisión, el actor interpuso recurso de apelación.

### **SENTENCIA IMPUGNADA**

El tribunal confirmó lo resuelto por el juez *a quo*, con apoyo en los siguientes razonamientos:

(i) La fecha de inicio de la posesión alegada «no logra obtener certeza en el curso del debate probatorio, pues el demandante adujo en su declaración de parte que llegó al terreno a usucapir en el año 1982, en calidad de cuidador del terreno, y a partir de 1983 empezó labores de aumento con equinos y porcinos, y aclara que su posesión se remonta al año 1987, pues desde esa época dejó de percibir salario como cuidador y asumió la posesión con ánimo de señor y dueño (...), aspectos que no dan certeza de la posesión para la época determinada (sic)».

(ii) Aunque el impugnante se quejó de la pretermisión de «los documentos correspondientes a la querrela de lanzamiento por ocupación de hecho (...), esta circunstancia tampoco le es suficiente para demostrar los actos posesorios, si en cuenta se tiene

*que el de lanzamiento es un trámite policivo a través del cual se pone fin a la ocupación arbitraria de un inmueble y se restituye su tenencia a favor del tenedor legítimo, mas no para (sic) decidir las controversias suscitadas con ocasión de los derechos de dominio o posesión».*

*(iii) En cualquier caso, «en el proceso administrativo (sic) no se logró demostrar que él hubiera dejado el predio al cuidado del señor Olivo Vásquez, pues otra cosa dijo él mismo en la denuncia de 4 de marzo de 2008 (...), interpuesta contra José Arcenio Ramírez, donde el señor Vásquez manifestó “estar viviendo en ese sitio desde hace más de 13 años, y los que me dejaron aquí fueron los antiguos cuidanderos, Pedro Carvajal y Juan Ortega”».*

*(iv) El mismo deponente «agregó que José Arcenio Ramírez era quien le había manifestado que era el nuevo propietario, de manera entonces que Olivo Vásquez no reconoció estar en el predio a nombre de Pedro Carvajal, sino al contrario, acepta que Pedro era el cuidandero anterior. Así las cosas, entre Olivo Vásquez y Pedro Nel Carvajal no media ni se acreditó la tenencia otorgada en virtud de un mandato, fuera este verbal o escrito, en el que se estableciera que [el demandante] era el poseedor del bien».*

*(v) La diligencia de inspección judicial practicada en este juicio «fue atendida por Luis Abel Roncancio, quien fungía como cuidandero del lote, y quien dijo conocer a Pedro Carvajal hacía apenas seis años», a lo que se suma que «al verificar la existencia de mejoras, el funcionario de primera instancia encontró en el lugar una construcción urbanística, y posteriormente en el informe pericial se determinó que esta consistía en una casa de habitación de una sola planta en obra negra, con servicios de agua y luz, con mejoras que databan de una fecha de dos años (...)», sin que se observara «rastros de cultivos recientes», o acometida de servicios públicos.*

(vi) Similarmente, «se verificó (...) que sobre el predio se registraron actos de división material entre Metroconcreto y Cementos Diamante S.A. (que se convirtió luego en Cemex S.A.), de donde se concluye que, si bien se constató la existencia de algunas mejoras en el predio, también queda la certeza de que las mismas no fueron realizadas en la extensión del tiempo de posesión que alega el recurrente, como época en que ha ejercido la posesión».

(vii) Asimismo, las fotografías aéreas de los predios de la zona, que reposan en el archivo del IGAC, «no dan cuenta de la existencia de construcciones u obras en el predio, lo que permite inferir que se ha mantenido en su mayor extensión como un potrero», y que «los pocos cambios que presenta del predio datan de los años 2007 a 2011».

(viii) Los testimonios recaudados «fueron apreciados de manera idónea por el a quo, pues si bien se presentaron las declaraciones de Efraín Barreto, Juan Manuel Ortega, Orlando Muñoz Quiroga, José Vicente Vanegas Barbosa, Eliberto Casas, Misael Roncancio y José González Hernández, la parte actora no cumplió con la carga de poder extraer de dichas declaraciones (sic) elementos contundentes que permitieran realmente determinar con certeza que la posesión de Pedro Nel Carvajal se ha extendido por un período superior a 20 años».

## **DEMANDA DE CASACIÓN**

Al sustentar el recurso extraordinario de casación que interpuso contra la sentencia del tribunal, el señor Carvajal Álvarez formuló dos cargos, por la senda de la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso.

## **CARGO PRIMERO**

Adujo el demandante que la corporación de segundo grado incurrió en errores de hecho que, en forma indirecta, quebrantaron los artículos 762, 764, 769, 770, 2512, 2513, 2518, 2527, 2531 y 2532 del Código Civil. Lo anterior con apoyo en los siguientes razonamientos:

(i) El *ad quem* dejó de valorar «la constancia del comandante de estación de bomberos de Fontibón y [la] bitácora enviada por dicha entidad», documentos en los que «se describe el incidente de incendio en el que hizo presencia el cuerpo de bomberos (...) y en los que se consignó como damnificado al “vigilante Olivo Vásquez Ayala”», a lo que cabe agregar que «en la descripción del propietario se consignó el nombre de “Pedro Carvajal y Juan Ortega”, es decir, que sí existió un reconocimiento por parte del señor Olivo, de que él se encontraba en ese momento de la ocurrencia de los hechos en calidad de vigilante por mandato de los que él consideraba propietarios».

(ii) Es necesario precisar que «la relación existente entre Pedro Nel Carvajal y el señor Juan Ortega era la de socios de las actividades de ganadería y porcicultura que se desarrollaron en el predio, como lo dio a conocer el propio Ortega en su declaración (...), en las (sic) que narró que a partir del año 1994 hicieron una sociedad en el lote para el cuidado (sic) de cerdos y vacas[,] que duraron 8 años con esa sociedad», y que «reconoce como poseedor es al señor Carvajal».

(iii) El 31 de agosto de 2015, Avalúos Nacionales S.A. visitó el predio en disputa por encargo de Cemex y registró la existencia de cercas, así como fotografías de algunas reses en ese lote, detalle que pretermitió la colegiatura de

segundo grado, porque *«si el predio se encontraba demarcado perimetralmente con una cerca es porque se ejercía sobre el mismo actos de señorío, ya que como se ha manifestado (...) el demandante efectuó sobre el bien actividades de pastoreo y cuidado de reses y cerdos, para lo cual resultaba necesario el mencionado cercamiento»*.

(iv) Tampoco se tuvo en cuenta que, en diligencia de lanzamiento de 22 de julio de 2009, el apoderado de la hoy demandada adujo que el inmueble referenciado era de propiedad de Metroconcreto S.A., de modo que *«Cemex Colombia no sabía ni siquiera si el predio era de propiedad de ellos»*.

(v) Dentro de la referida querrela se recibieron varios testimonios, como los de José Gonzalo Hernández Moreno, quien afirmó conocer al actor desde el año 1989; Orlando Muñoz Quiroga, que admitió *«la presencia del aquí demandante para finales de los años 1980»*; y Nelson Enrique Calvo Corredor, que dio fe de las actividades de ganadería desarrolladas en el predio.

(vi) En esa misma dirección declaró Juan Manuel Ortega Rodríguez, *«quien comentó que él llegó en el año 1985 al predio y que a partir de 1994 armó sociedad con Pedro Nel (...) para la cría de cerdos y vacas»*, de modo que *«si se hubiera analizado y valorado este testimonio (...) se habría llegado a la potísima conclusión que (sic), en efecto, Pedro Nel Carvajal si es el poseedor»*.

(vii) Por último, *«existe fallo que reconoció posesión ejercida por el demandante señor Pedro Nel Álvarez, que la misma fue amparada y ordenada su devolución, [por lo que] era imposible que el*

*tribunal concluyera, sin incurrir en yerro alguno, que la querrela policiva es un proceso en el cual únicamente se protege una tenencia».*

## **CARGO SEGUNDO**

Denunciando el quebrantamiento indirecto de los mismos preceptos citados anteriormente, pero ahora como resultado de la «*apreciación errónea*» de los medios de prueba, el casacionista adujo que:

(i) Se equivocó el *ad quem* al valorar el interrogatorio de parte del demandante, pues con lo que allí expuso el señor Carvajal Álvarez quedaron demostrados «*los actos de posesión ejercidos por él, y que los mismos se hicieron por un lapso de tiempo en la ley (sic)*».

(ii) Se tergiversó la manifestación de Olivo Vásquez Ayala, pues si bien este dijo que «*los que me dejaron ahí [en la heredad] fueron los antiguos cuidanderos Pedro Carvajal y Juan Ortega*», lo cierto es que «*nunca se le preguntó ni él hace referencia en calidad de que está en el predio o en representación de quién, lo que impide (...) concluir que el declarante no estaba en nombre del demandante*».

(iii) En la inspección judicial no se encontraron vestigios de mejoras con más de tres años de antigüedad, dado que, «*para el año 1998, se presentó una inundación que acabó con las construcciones existentes, así como en el año 2008 se presentó una nueva destrucción de lo edificado, siendo imposible que al momento de la inspección judicial se encontraran construcciones que dataran de antes del año 2009*».

(iv) Los dictámenes periciales recaudados «*cumplen con todos los requisitos legales, no adolecen de ningún tipo de error, y con ellos se encuentra probada la posesión ejercida por el demandante (...) sobre el predio pretendido, desde mucho antes del año 2009, por lo que la querrela y [su] fallo son la recolección histórica real que demuestran posesión anterior, por ello fallaron a favor*».

(v) Finalmente, las aerofotografías debieron desecharse, porque «*fueron aportadas por el testigo Oscar Orlando Briceño Amarillo, quien manifestó tener estudios universitarios en geología con maestría y especialización (...), sin embargo, no probó esas calidades, tal como lo exige la norma por remisión al artículo 237 (sic) numeral 3 del Código General del Proceso (...), pues fungió en este caso como una prueba pericial*».

## **CONSIDERACIONES**

### **1. Régimen aplicable al recurso.**

Es pertinente advertir que el recurso de casación en estudio se interpuso en vigencia del Código General del Proceso, de manera que todo lo concerniente al mismo se ha de regir por esa normativa.

### **2. Sistemática de resolución de los cargos.**

Como viene de verse, el actor expuso sus cuestionamientos en segmentos separados. Sin embargo, en ellos abordó aspectos complementarios de la misma denuncia: de un lado, señaló las pruebas que consideró pretermitidas por el tribunal, y de otro, enlistó las que, en

su opinión, fueron valoradas de manera contraevidente por ese cuerpo colegiado.

La Corte, entonces, prescindirá de esa disociación, y estudiará las acusaciones simultáneamente, atendiendo la regla contenida en el parágrafo 2 del artículo 344 del Código General del Proceso, a cuyo tenor *«si se formulan acusaciones en distintos cargos y la Corte considera que han debido proponerse a través de uno solo, de oficio los integrará y resolverá sobre el conjunto»*.

### **3. El error de hecho como modalidad de violación indirecta de la Ley sustancial.**

La comisión de un yerro fáctico de tal magnitud que comporte la violación indirecta de una norma sustancial presupone para su acreditación que, entre otras exigencias, se compruebe que las inferencias probatorias cuestionadas sean manifiestamente contrarias al contenido objetivo de la prueba; es decir, que el desacierto sea tan evidente y notorio que se advierta sin mayor esfuerzo ni raciocinio.

Además, como las sentencias llegan a la Corte amparadas por una presunción de legalidad y acierto, le incumbe al recurrente desvirtuarla, para lo cual debe realizar una crítica concreta, simétrica, razonada y coherente frente a los aspectos del fallo que considera desacertados, con indicación de los fundamentos generadores de la infracción a la ley, amén de hacer evidente la trascendencia del desacierto *«en el sentido del fallo»*

y atacar, de modo eficaz e integral, todos los pilares de la decisión impugnada.

En esta precisa materia, la Corte ha explicado:

*«El error de hecho (...) ocurre cuando se supone o pretermite la prueba, entendiéndose que incurrirá en la primera hipótesis el juzgador que halla un medio en verdad inexistente o distorsiona el que sí obra para darle un significado que no contiene, y en la segunda situación cuando ignora del todo su presencia o lo cercena en parte, para, en esta última eventualidad, asignarle una significación contraria o diversa. El error “atañe a la prueba como elemento material del proceso, por creer el sentenciador que existe cuando falta, o que falta cuando existe, y debido a ella da por probado o no probado el hecho” (G. J., t. LXXVIII, pág. 313). Denunciada una de las anteriores posibilidades, el impugnador debe acreditar que la falencia endilgada es manifiesta y, además, que es trascendente por haber determinado la resolución reprochada (...).*

*Acorde con la añeja, reiterada y uniforme jurisprudencia de la Corporación, el yerro fáctico será evidente o notorio, “cuando su sólo planteamiento haga brotar que el criterio” del juez “está por completo divorciado de la más elemental sindéresis; si se quiere, que repugna al buen juicio”, lo que ocurre en aquellos casos en que él “está convicto de contraevidencia” (sentencias de 11 de julio de 1990 y de 24 de enero de 1992), o cuando es “de tal entidad que a 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); dicho en términos diferentes, significa que la providencia debe aniquilarse cuando aparezca claro que “se estrelló violentamente contra la lógica o el buen sentido común, evento en el cual no es nada razonable ni conveniente persistir tozudamente en el mantenimiento de la decisión so pretexto de aquella autonomía” (G. J., T. CCXXXI, página 644)» (CSJ SC 21 feb. 2012, rad. 2004-00649-01, reiterada en CSJ SC131-2018, 12 feb.).*

Con similar orientación, se ha sostenido que

«(...) *partiendo de la base de que la discreta autonomía de los juzgadores de instancia en la apreciación de las pruebas conduce a que los fallos lleguen a la Corte amparados en la presunción de acierto, es preciso subrayar que los errores de hecho que se les endilga 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, tornando 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. 2007-00456-01).

#### **4. La prescripción extraordinaria como modo de adquirir el dominio.**

4.1. Acorde con el artículo 2512 del Código Civil, «*[l]a prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas (...) por haberse poseído las cosas (...) durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales*». Aquella, además, puede ser ordinaria o extraordinaria, según si la posesión procede de justo título y buena fe (posesión regular<sup>1</sup>), o no (posesión irregular); pero dados los contornos de este litigio, la Sala circunscribirá su análisis a la segunda modalidad, por haber sido la invocada en la demanda.

---

<sup>1</sup> Artículo 764, Código Civil, «*[s]e llama posesión regular la que procede de **justo título** y ha sido adquirida de **buena fe**, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión*».

Con ese propósito, se resalta que el éxito de reclamos como el que ahora se estudia pende de la demostración del cumplimiento de varios requisitos concurrentes, a saber:

(i) **Poseción material (o física):** La prescripción adquisitiva encuentra su fundamento en el hecho jurídico denominado posesión, que no es otra cosa que la coincidencia de la aprehensión de la cosa por el poseedor (elemento *objetivo*), con la intención de este último de comportarse como dueño –o hacerse dueño– de aquella (elemento *subjetivo*).

La posesión, entonces, está conformada por dos elementos estructurales: el *corpus*, esto es, el ejercicio de un poder material, traducido en un señorío de hecho, que se revela con la ejecución de aquellos actos que suelen reservarse al propietario (*v.gr.*, los que refiere el artículo 981 del Código Civil<sup>2</sup>); y el *animus domini*, entendido como la voluntad o autoafirmación del carácter de señor y dueño con el que se desarrollan los referidos actos.

Así, mientras el *corpus* es un hecho físico, susceptible de ser percibido –directamente– a través de los sentidos, el *animus* reside en el fuero interno del poseedor, por lo que ha de deducirse de la manifestación de su conducta. Por consiguiente, no bastará con que el pretendido usucapiente pruebe que cercó, construyó mejoras o hizo suyos los frutos de la cosa, entre otros supuestos, sino que deberá acreditar

---

<sup>2</sup> «Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo da derecho el dominio, como el *corte de maderas*, la *construcción de edificios*, la de *cerramientos*, las *plantaciones* o *sementeras*, y otros de igual significación...».

que, cuando lo hizo, actuó prevalido del convencimiento de ser el propietario del bien.

(ii) **Posibilidad de apropiación privada de la cosa poseída:** Aunque el precepto 2519 del Código Civil consagraba solamente la imprescriptibilidad de los bienes de uso público, el Código de Procedimiento Civil extendió esa limitación a toda la propiedad estatal, al consagrar en su artículo 407-4 que «[l]a declaración de pertenencia **no procede respecto de bienes imprescriptibles o de propiedad de las entidades de derecho público**», regla que reprodujo el canon 375-4 del Código General del Proceso.

Sobre el punto, tiene dicho la jurisprudencia que

*«[l]os bienes públicos (de propiedad pública, fiscales, de uso público o afectados a uso público), **están desligados del derecho que rige la propiedad privada**, y en cuanto tales comparten la peculiaridad de que son inembargables, **imprescriptibles** e inalienables. Es decir que el régimen de la usucapión **es exclusivo de los bienes susceptibles de dominio particular**, o, lo que es lo mismo, los bienes de dominio público no están cobijados por las normas que rigen la declaración de pertenencia, por lo que un eventual proceso de esta índole no tiene la aptitud de cambiar la naturaleza jurídica de un bien del Estado de imprescriptible a prescriptible» (CSJ SC1727-2016, 15 feb.).*

Consecuente con esa regulación, es necesario que en el trámite de pertenencia se verifique, suficientemente, la naturaleza privada del bien sobre el que recae la alegada posesión, pues de lo contrario, la frustración del *petitum* es ineludible.

Inclusive, la normativa procesal vigente facultó al juez para «**rechaz[ar] de plano la demanda o declar[ar] la terminación anticipada del proceso**, cuando advierta que la pretensión de declaración de pertenencia **recae sobre bienes de uso público, bienes fiscales, bienes fiscales adjudicables o baldíos, cualquier otro tipo de bien imprescriptible o de propiedad de alguna entidad de derecho público**», habilitación que se erige como herramienta adicional de salvaguarda de la titularidad estatal.

(iii) **Ejercicio ininterrumpido de los actos posesorios, por el término de ley:** Acorde con la legislación civil, la presencia simultánea del *corpus* y el *animus* debe extenderse en el tiempo, sin interrupciones (naturales<sup>3</sup> o civiles<sup>4</sup>), por un lapso predefinido por el legislador, de acuerdo con diversos ejercicios de ponderación entre los intereses abstractos en disputa.

Así, por ejemplo, son más breves los plazos de la prescripción ordinaria, o de la agraria que prevé el artículo 4 de la Ley 4 de 1973, pues el ordenamiento se decantó por privilegiar el acceso a la propiedad de poseedores que obraron de buena fe; en el primer caso, por la existencia del

---

<sup>3</sup> Artículo 2523, Código Civil: «**La interrupción es natural:** 1. Cuando sin haber pasado la posesión a otras manos, **se ha hecho imposible** el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada. 2. **Cuando se ha perdido** la posesión por haber entrado en ella otra persona. La interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título “De las acciones posesorias, pues en tal caso no se entenderá haber habido interrupción para el desposeído”».

<sup>4</sup> Artículo 94, Código General del Proceso: «**La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado**».

justo título antecedente, y en el segundo, por la legítima creencia de estar explotando tierras baldías, pese a ser realmente de propiedad privada (no aprovechadas por su dueño durante la ocupación).

Ya en lo que toca con la prescripción extraordinaria de inmuebles –que es la que interesa a este litigio–, el ordenamiento exige un mínimo de 10 años de posesión continua, siempre que los mismos se computen con posterioridad a la promulgación de la Ley 791 de 2002, lo que ocurrió el 27 de diciembre de ese año.

Por ende, si la demanda de pertenencia fue presentada antes del 27 de diciembre de 2012 (primera data en la que sería viable una hipotética prescripción extraordinaria decenaria), la suerte de la prescripción adquisitiva pendería de la acreditación de actos posesorios extendidos por 20 años, conforme lo disponía el texto anterior del artículo 2532 del Código Civil

Ello en obediencia a la pauta de tránsito legislativo que recoge el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, según la cual: *«La prescripción iniciada bajo el imperio de una ley, y que no se hubiere completado aún al tiempo de promulgarse otra que la modifique, podrá ser regida por la primera o la segunda, a voluntad del prescribiente; **pero eligiéndose la última, la prescripción no empezará a contarse sino desde la fecha en que la ley nueva hubiere empezado a regir**».*

4.2. Tampoco puede perderse de vista que la sentencia de pertenencia tiene efectos *erga omnes*, lo que ha motivado que este tipo de trámites contenga regulaciones especiales, orientadas a garantizar el debido proceso tanto de los titulares de derechos reales sobre el bien a usucapir, como de los demás miembros de la comunidad que patenten un interés legítimo en esa disputa.

*Verbigratia*, la Ley 1564 de 2012 incluyó en el proceso verbal de pertenencia (artículo 375) reglas de publicidad, oponibilidad y verificación, como la necesaria inscripción de la demanda –cuando fuere procedente–, la noticia de la iniciación del juicio a entidades estatales como la UARIV o la Superintendencia de Notariado y Registro, el emplazamiento de los terceros, la instalación de vallas en lugares visibles de los predios y la práctica ineludible de la inspección judicial.

Para que todas estas previsiones no resulten inanes, y se frustre, por tanto, su finalidad –íntimamente ligada con el derecho a la defensa, que integra el bien *iusfundamental* del debido proceso–, es imperativo que en el escrito inicial se precisen, de forma prolija<sup>5</sup>, las características de la cosa poseída, de modo que puedan determinarse, *ab initio*, los verdaderos alcances de la pretensión de usucapión.

---

<sup>5</sup> Todo ello en armonía con lo dispuesto en el artículo 83 del Código General del Proceso, que dispone: «Las demandas que versen sobre bienes inmuebles los especificarán por su ubicación, linderos actuales, nomenclaturas y demás circunstancias que los identifiquen. No se exigirá transcripción de linderos cuando estos se encuentren contenidos en alguno de los documentos anexos a la demanda. Cuando la demanda verse sobre predios rurales, el demandante deberá indicar su localización, los colindantes actuales y el nombre con que se conoce el predio en la región. Las que recaigan sobre bienes muebles los determinarán por su cantidad, calidad, peso o medida, o los identificarán, según fuere el caso».

Con similar orientación, en la etapa probatoria deberá establecerse la identidad entre el bien descrito y aquel sobre el cual el convocante ejerció actos posesorios por el tiempo de ley, con el propósito de garantizar –cuando menos– que lo efectivamente poseído esté comprendido entre lo reclamado, todo ello en armonía con el principio de congruencia que deben observar los jueces civiles<sup>6</sup>.

4.3. En síntesis, como se elucidó en CSJ SC16250-2017, 9 oct.,

*«(...) [s]iendo la propiedad tan trascendente, toda mutación en la titularidad, y con mayor razón, cuando se edifica a partir de la posesión material alegada por vía prescriptiva, apareja comprobar certera y límpidamente la concurrencia de los componentes axiológicos que la integran: (i) posesión material actual en el prescribiente; (ii) que el bien haya sido poseído durante el tiempo exigido por la ley, en forma pública, pacífica e ininterrumpida; (iii) identidad de la cosa a usucapir; (iv) y que ésta sea susceptible de adquirirse por pertenencia.*

*A propósito de los señalados elementos, dijo esta Corte que “(...) para el éxito de la pretensión de pertenencia por prescripción extraordinaria, se deben comprobar cuatro requisitos: 1) Posesión material en el usucapiente. 2) Que esa posesión haya durado el término previsto en la ley. 3) Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida. 4) Que la cosa o derecho sobre el que se ejerce la acción sea [identificable y] susceptible de ser adquirido por usucapión (...)” (CSJ SC sentencia de 14 de junio de 1988, G. J. Tomo CXCI, pág. 278. Reiterada en sentencias 007 de 1 de febrero de 2000, rad. C-5135 y SC 8751 de 20 de junio de 2017, rad. 2002-01092-01).*

*De ahí, toda fluctuación o equivocidad, toda incertidumbre o vacilación en los medios de convicción para demostrar la*

---

<sup>6</sup> Artículo 281, Código General del Proceso: «No podrá condenarse al demandado por **cantidad superior** o por **objeto distinto** del pretendido en la demanda ni por **causa diferente** a la invocada en esta. Si lo pedido por el demandante excede de lo probado **se le reconocerá solamente lo último**».

*prescripción, torna deleznable su declaración. Por esto, con prudencia inalterable, la doctrina de esta corporación en forma uniforme ha postulado que “(...) [n]o en vano, en esta materia la prueba debe ser categórica y no dejar la más mínima duda, pues si ella se asoma no puede triunfar la respectiva pretensión. De allí la importancia capital que ella reviste en este tipo de causas judiciales, más aún cuando militan razones o circunstancias que tornen equívoca o ambigua la posesión, la que debe ser inmaculada, diáfana y exclusiva, rectamente entendida, de lo que se desprende que no debe arrojar la más mínima hesitación. En caso contrario, no podrá erigirse en percutor de derechos.*

*Esta Corte, sobre el particular bien ha señalado que ‘del detenido análisis del art. 2531 del C.C. se llega a la categórica conclusión de que para adquirir por prescripción extraordinaria es (...) suficiente la posesión exclusiva y no interrumpida por el lapso exigido sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad’ (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad” (cas. civ. 2 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800)».*

## **5. Posesión y tenencia.**

Según el artículo 775 del Código Civil, la mera tenencia es aquella «*que se ejerce sobre una cosa, **no como dueño**, sino en lugar o a nombre del dueño*», como lo hacen el acreedor prendario, secuestre, usufructuario, usuario, etc. En consecuencia, el mero tenedor carece del *animus domini*, reservado –como previamente se explicó– al fenómeno posesorio.

Tenencia y posesión tienen en común la manifestación de un poder de hecho sobre una cosa, pero carecen de

comunicabilidad o interdependencia, porque la primera comprende apenas los actos que derivan de las facultades jurídicas conferidas en la convención que le sirve de fuente (esto es, usar y gozar de un bien conforme a su naturaleza y función intrínseca, en el marco de una relación obligacional subyacente). La posesión, a su turno, vincula ese poder de hecho con la creencia de señorío, de modo que se desenvuelve ‘sin limitaciones’<sup>7</sup>, como el dominio.

El *corpus* posesorio es de tal entidad que permite a cualquier observador razonable concluir que la conducta del poseedor es el trasunto directo y natural del ejercicio del derecho de propiedad. Y como este es de naturaleza *erga omnes*, sus actos de ejecución no pueden confundirse con los de quien hace uso de un bien, o lo disfruta, pero en desarrollo de un acuerdo intersubjetivo, o por la simple tolerancia o mera facultad del *verus dominus*.

Debe insistirse en que la tenencia solamente posibilita –y a eso aspiran los sujetos negociales– el ejercicio de las prerrogativas propias del acto jurídico que le antecede, el cual no comporta vocación o entidad traslaticia –o constitutiva– de derechos reales, limitación que, además, no varía por el transcurso del tiempo, conforme lo dispone el artículo 777 del estatuto sustantivo civil<sup>8</sup>.

## **6. El abandono de la condición inicial de tenedor.**

---

<sup>7</sup> Exceptuando, entre otras, las que deriven de la función social de la propiedad, reconocida constitucionalmente en el artículo 58 de la Carta Política.

<sup>8</sup> «El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión».

En algunos litigios, sirva este como evidencia, quien persigue la declaratoria de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio inició su relación de hecho con la cosa sobre la que recae su *petitum* en virtud de algún título de mera tenencia, tales como el arrendamiento, el comodato, o la simple tolerancia de que trata el artículo 2520 del Código Civil, entre otros.

Ahora bien, como «***el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión***», en estos eventos es ineludible determinar que esa condición inicial (mera tenencia) fue abandonada, como respuesta a una manifestación posterior de *animus domini* sobre el bien aprehendido, renovada voluntad que permite el surgimiento de una nueva relación entre la persona y la cosa (la posesión), en la que ya no media título o convención subyacente alguna, y que, por lo mismo, autoriza a iniciar el cómputo del plazo prescriptivo.

Pero, como puede intuirse, para el quiebre de una situación jurídica anterior (como los contratos de arrendamiento o comodato ya citados) será forzoso acreditar la dejación de la tenencia, con el surgimiento de la posesión, sin reconocimiento expreso o tácito del dominio del dueño, desplegada por el término de ley, sin violencia ni clandestinidad (ordinales 2º y 3º, *ibidem*); ello significa que, en el juicio de pertenencia, quien se hizo materialmente a una cosa como mero tenedor debe satisfacer un baremo demostrativo superior respecto del que la aprehendió, de inicio, con ánimo de señorío.

Cabe señalar que, en las primeras aproximaciones de la Sala a esta problemática, esas exigencias probatorias resultaban ciertamente estrictas, como puede advertirse en el fallo CSJ SC, 22 ago. 1957, G.J. t. LXXXVI, p. 11:

*«La posesión, como simple relación de dominio de hecho, amparada por el orden jurídico, implica la vinculación de la voluntad de una persona a un “Corpus”, como si esa relación emanara del derecho de propiedad. Por eso, se ha dicho con razón, que la posesión no es otra cosa que una exteriorización del dominio, un reflejo de este derecho fundamental, ya que el poseedor se vincula a la cosa, como si fuera un propietario y ejecuta los actos como si fuera dueño, sin respeto a determinada persona (...).*

*El tenedor precario está imposibilitado para mudar la mera tenencia en posesión; ello exige **la intervención de un título proveniente de un tercero que, considerándose también dueño, le confiera la posesión inscrita, y le dé una base a su declaración de que ejerce la posesión como dueño**; pero solo desde el momento en que ocurra la intervención mencionada podrá oponer esa nueva situación jurídica a la posesión de aquel cuyo dominio siempre ha reconocido».*

En esa oportunidad, esta Corporación estimó censurable que el demandante, hijo del *verus dominus*, quebrantara la confianza de su padre, que le había permitido habitar temporalmente un predio de su propiedad<sup>9</sup>. Por ello, exigió la mediación de un tercero, que, diciendo ser el verdadero dueño, le ofreciera al tenedor originario un nuevo título, que además debía ser inscrito, como justificante para abandonar la tenencia y hacer surgir, de forma excepcional, la posesión.

---

<sup>9</sup> Artículo 220, Código Civil: «Constituye también precaria la tenencia de una cosa ajena, sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia del dueño».

Posteriormente, y tras establecer que tan inflexible requerimiento podría reñir con la naturaleza factual de todo acto posesorio, la Sala morigeró su postura, aunque sin desconocer el parámetro demostrativo más estricto que establece el artículo 2531-3 del Código Civil, y que supedita el triunfo de quien se afirma poseedor, habiendo sido alguna vez mero tenedor, a la prueba de:

(i) Las circunstancias de tiempo y modo en las que surgió su posesión (y feneció, correlativamente, la relación tenencial), debiéndose insistir que solo desde el instante en el que se pruebe que ello ocurrió, podrá iniciar el conteo de cualquier lapso prescriptivo;

(ii) La revelación de esa novedosa condición al propietario –o a la contraparte de la relación de tenencia–, a través de un acto inequívoco de rebeldía, que contraríe el reconocimiento tácito de dominio ajeno que derivaría de la aparente inalterabilidad del vínculo tenencial inaugural; y

(iii) El desarrollo de actos posesorios sin vicios de violencia o clandestinidad, a los que se refiere el artículo 774 del Código Civil, así: *«Existe el vicio de violencia, sea que se haya empleado contra el verdadero dueño de la cosa, o contra el que la poseía sin serlo, o contra el que la tenía en lugar o a nombre de otro. Lo mismo es que la violencia se ejecute por una persona o por sus agentes, y que se ejecute con su consentimiento, o que después de ejecutada se ratifique expresa o tácitamente. Posesión clandestina es la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella».*

Con relación a esta temática se ha pronunciado la Sala, diciendo:

*«[Q]uien (...) admite, sin más, que alguna vez fue tenedor (...) asume la tarea de acreditar **cuándo** alteró su designio **y cómo fue que abandonó la precariedad del título para emprender el camino de la posesión** (...). Como el cambio de ánimo que inspira a quien pasa de ser tenedor a poseedor está confinado a la reconditez de su conciencia, no puede ser resistido o protestado por el dueño mientras no se exprese abiertamente por actos inequívocos o señales visibles **cuya demostración tórnase rigurosa en extremo.***

*A pesar de la diferencia existente entre la tenencia y la posesión y la clara disposición del artículo 777 del C.C. en el que se dice que “el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, puede ocurrir que cambie la intención del tenedor de la cosa (...) colocándose en la posibilidad jurídica de adquirir el bien por el modo de la prescripción, [lo] que debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del propietario, y que debe acreditarse plenamente por quien se dice poseedor, tanto en lo relativo al momento en que operó (...), como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, **no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título de mera tenencia, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley.***

*Sobre este particular, en sentencia del 15 de septiembre de 1983 esta Corporación dijo: “Y así como según el artículo 777 del Código Civil, el simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión, quien ha reconocido dominio ajeno no puede frente al titular del señorío, trocarse en poseedor, sino desde cuando de manera pública, abierta, franca, le niegue el derecho que antes le reconocía y simultáneamente ejecute actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo de aquel. **Los actos clandestinos no pueden tener eficacia para una interversión del título del mero tenedor. Con razón el artículo 2531 del Código Civil exige, a quien alegue la prescripción extraordinaria, la prueba de haber poseído sin clandestinidad.**”*

*En pronunciamiento posterior sostuvo así mismo la Corte: (...) “Los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor (...) han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener la persona del contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, **la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella**”. (Sent. de abril 18 de 1989)» (CSJ SC, 24 mar. 2004, rad. 7292).*

## **7. Análisis del cargo.**

### **7.1. Reseña de las pruebas recaudadas.**

Para facilitar el abordaje de los cuestionamientos propuestos, resulta necesario relacionar el contenido de los medios de convicción que militan en el expediente, para verificar, a partir de su análisis conjunto, los hechos que a partir de allí pueden entenderse demostrados:

(i) El señor Carvajal adosó a su demanda la escritura pública n.º 2354 de 21 de junio de 1996, que recoge el acto de división material del predio con folio de matrícula 50C-1419223<sup>10</sup> (dando lugar a la parcela materia de usucapión); el certificado de tradición del predio<sup>11</sup>, y el de existencia y representación legal de Cemex<sup>12</sup>.

---

<sup>10</sup> Folios 2 a 6, cdno. 1.

<sup>11</sup> Folio 7, *ib.*

<sup>12</sup> Folios 12 a 31, *ib.*

(ii) También arrimó un plano arquitectónico del fundo<sup>13</sup>, el «formulario para declaración sugerida del impuesto predial unificado», que corresponde al año 2009 (sin pago)<sup>14</sup>, y copia de la «querrela policiva consistente en lanzamiento de ocupación de hecho contra el señor José Arcenio Ramírez», que formuló el actor ante la «Secretaría General de Inspecciones de Policía de Fontibón»<sup>15</sup>.

(iii) Cemex acompañó a su escrito de excepciones algunas aerofotografías de la zona donde se encuentra el predio en contienda<sup>16</sup>, así como los «formulario[s] para declaración sugerida del impuesto predial unificado» y facturas del tributo «valorización por beneficio local “plan formar ciudad”» de las anualidades 2002 a 2009<sup>17</sup>, con constancia de pago.

(iv) Igualmente, presentó varias misivas que la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P. (en adelante, EAAB) había dirigido a la demandada, relacionadas con la oferta de compra del inmueble y la autorización para iniciar algunas obras de construcción, documentos acompañados de varios planos y fotografías del terreno<sup>18</sup>.

(v) El 28 de marzo de 2012 se recaudó la declaración de Efraín Martín Barreto, quien dijo conocer al actor «de trato vista y comunicación, en Fontibón, en el predio que él tiene en posesión desde hace más o menos 27 años. Yo llegaba ahí a trabajar donde él,

---

<sup>13</sup> Folio 39, *ib.*

<sup>14</sup> Folio 32, *ib.*

<sup>15</sup> Folios 33 a 38, *ib.*

<sup>16</sup> Folios 80 a 85, *ib.*

<sup>17</sup> Folios 89 a 95, *ib.*

<sup>18</sup> Folios 96 a 117, *ib.*

*en el predio que tiene en posesión, haciendo mandados, ayudando a reforzar cercas, ver el ganado, llevar leche a los vecinos, quehaceres del lote», anotando luego que el poseedor «llegó [al inmueble] porque estaba desocupado, no se la fecha exacta, él tenía una casa prefabricada como en el año 85, 86»<sup>19</sup>.*

(vi) En la misma fecha testificó José Vicente Vanegas Barbosa, manifestando que conocía al señor Carvajal Álvarez «hace como unos 27 o 28 años, ahí en la finquita casi pegada a la Y del Vergel», a quien consideraba poseedor porque «yo no he visto nadie más ahí». Sin embargo, no recordó cómo fue que aquel ingresó al predio, y luego convino que visitó el sector solamente «desde el 98 y hasta el 2005»<sup>20</sup>.

(vii) Juan Manuel Ortega Rodríguez dijo que «hace 25 años lo conozco [al demandante], porque yo llegué a Fontibón en el año 85. Llegué a trabajar a una finca llamada San Alejo que queda a cuatro cuadras de donde él vivía. Cuando yo llegué a trabajar a esa finca, yo llegué a cuidar animales, como cerdos, vacas o gallos. La manera de conocernos con él es porque los animales que yo cuidaba se pasaban p'al (sic) predio donde él estaba, igual pasaba de allá para acá. De ahí adquirimos una buena amistad (...). A partir del 94 hicimos una sociedad dentro del lote donde él cuidaba cerdos y vacas. Él vivía ahí en una casita prefabricada con su señora y sus tres hijas. De ahí duramos 8 años en una sociedad (...). Él tenía muy bien arreglada su casa, me parece que tenía cocheras. Los vecinos lo admiraban porque la señora tenía un jardín muy bonito (...), sembraban para el gasto de la casa, sembraban hortalizas tales como cebolla, maíz, zanahoria, tenían pollos, gallinas».

---

<sup>19</sup> Folios 245 a 247, *ib.*

<sup>20</sup> Folios 248 y 249, *ib.*

Y concluyó diciendo que los vecinos identifican al actor «como dueño, yo creo, porque ha sido el poseedor de ahí»<sup>21</sup>.

(viii) El 22 de mayo de 2012 se llevó a cabo la inspección judicial, diligencia que fue atendida por Misael Roncancio, quien manifestó ser «el cuidandero» de la finca desde el 10 de diciembre de 2009; además, reconoció como propietario al aquí demandante, porque «paga los impuestos (...) y él me dijo que [el inmueble] era de él»<sup>22</sup>.

(ix) El 26 de junio de esa anualidad declararon José Gonzalo Hernández Moreno y Eliberto Casas. El primero exteriorizó que «al señor Pedro Nel Carvajal Álvarez lo conozco desde 1987, porque él me recogía los desperdicios (...), nosotros se los llevábamos a una finca donde él estaba allá por la calle 13, a la entrada del río Fucha, él vivía ahí en una casita prefabricada y ahí cerca tenía las corralejas del ganado y las cocheras de los marranos (...). Después al tiempo yo volví y había un señor, un tal Olivo Vásquez, que era el que le ayudaba a cuidar la finca a don Pedro. Como yo la iba con don Pedro, y al darme cuenta yo que el trabajo era como bueno, entonces yo le dije [que] me diera un rinconcito para quemar también (...) y duré trabajando con ellos como unos ocho años. Durante ese tiempo, él nos dio permiso de hacer unos cambuches para acampar cuando llovía».

Finalmente, al responder la pregunta «¿a quién considera usted el dueño del inmueble objeto de usucapión?», contestó que «a don Pedro Nel Carvajal Álvarez, pues siempre él ha estado ahí, eso hace como 25 años, yo nunca he visto a nadie más por allá»<sup>23</sup>.

---

<sup>21</sup> Folios 250 a 252, *ib.*

<sup>22</sup> Folios 259 y 260, *ib.*

<sup>23</sup> Folios 267 a 270, *ib.*

El segundo testigo anotó que *«cuando yo tenía 11 o 12 años yo iba con mi padrino, él [se refiere al demandante] tenía su casa prefabricada y donde guardaba los marranos, que era de madera eso, las cocheras y el lote era encerrado, para la entrada tenía un broche, que cuando no estaba él nos abría la esposa, doña Bernarda. Después del 95, cuando los señores que hacían carbón como ellos prácticamente se mantenían haciendo carbón, yo les compraba (...). Desde esa edad de 11 años lo conozco, y siempre lo he visto a él en ese terreno, sí, porque tenía la casita ahí, y era el que mandaba a la otra gente que hacía carbón (...). Yo considero que [el predio] es de don Pedro Nel Carvajal Álvarez, porque siempre él mantuvo ahí en el terreno y hasta la fecha 2008, cuando quemaron la casita que estaba cuidando el celador»*<sup>24</sup>.

(x) El 11 de julio de 2012 declaró el geólogo Oscar Orlando Briceño Amarillo, quien manifestó haber sido contactado por la sociedad demandada en el decurso de este juicio para *«realizar un análisis multitemporal del predio»*, el cual aportó en el decurso de la audiencia, y cuyas conclusiones, construidas a partir de aerofotografías del archivo del IGAC, expuso así: *«La primera fotografía que es del año de 1976, permite reconocer el predio como un potrero rural con cobertura principalmente de pastos, con un rellano en la parte sur, posiblemente para el control de inundaciones. Para el año 1990, se mantiene una situación muy parecida al año 1976, en la que el predio es básicamente un potrero sin ningún tipo de vegetación o intervención, ni siquiera hay bullas (sic). Para 1998 se mantiene una situación muy parecida a 1976, con un predio básicamente siendo un potrero. Para el 2004 el predio sigue siendo un potrero con pastos, y se observa que el proceso de urbanismo se le va acercando por el norte. Quiere decir esto que predios ubicados al norte fueron rellenados, y se están usando*

---

<sup>24</sup> Folios 271 a 273, *ib.*

*como parqueadero de tractomulas, pero el predio sigue siendo un bajo que no ha sido rellenado, solo con pastos básicamente (...). Según las fotografías aéreas 323 y 324 del vuelo IGAC R1131, realizado en abril de 1990, no se observa ningún tipo de construcción en el predio»<sup>25</sup>, situación que se mantuvo, según el testigo, hasta después del año 2007.*

*(xi) El perito designado, Carlos Julio Vergara Huertas, aportó su experticia (junto con algunos planos y fotografías adicionales), precisando que «el inmueble que se encuentra en el terreno (...) es una casa de habitación en obra negra, de una planta, puertas metálicas rústicas, zona de comedor, piso en cemento, techos en concreto, muros sin pañetar, dos alcobas, baño, hall de escaleras que sube a la plancha que da al segundo piso, el cual se encuentra sin construir. Las mejoras datan de dos años, se encuentran en regular estado de conservación»<sup>26</sup>.*

*(xii) El 14 de agosto de 2012 declaró Álvaro Urrea Peñalosa, contador público que se desempeñó como jefe de activos fijos de Cemex. En su testimonio, indicó: «Dentro de mis funciones en el área fiscal estaba la de cumplir con las obligaciones generadas en los inmuebles, específicamente el pago del impuesto predial de los predios de propiedad de la compañía. En esto mi función correspondía a (sic) preparar las declaraciones del impuesto predial y pagarlas (...), por lo que debía hacer inspección física de cada uno de los inmuebles de la compañía. En el año 2000 fue la primera vez que hice una visita de reconocimiento al predio, de igual forma, y para ese mismo año, Cemex debía preparar el avalúo corporativo de todos los activos fijos de la compañía en Colombia. Este trabajo fue adelantado por la compañía Corporación Inmobiliaria, y personalmente acompañé a los funcionarios para que adelantaran la inspección física del predio*

---

<sup>25</sup> El trabajo aportado obra a folios 282 a 315, y la declaración a folios 316 a 326, cdno. 1.

<sup>26</sup> Folios 329 a 368, *ib.*

(...). Debo anotar que en la inspección inicial que hice, y posteriormente con los funcionarios de la corporación inmobiliaria que presentaron el avalúo se evidenció que el predio no tenía ninguna ocupación, que por estar al lado del río Fucha, permanecía anegado y, además, el olor era bastante fétido (...). Como Cemex Colombia debe realizar avalúos corporativos cada 3 años, para el año 2003 este avalúo fue preparado por la compañía Cemex Administraciones Ltda., y personalmente hice la inspección del avalúo; de igual forma, en la inspección física se evidenció que el inmueble no tenía ninguna ocupación. En el año 2006 fui notificado por parte de la Empresa de Acueducto para iniciar los trámites de compra de parte del predio, para adelantar la canalización del río Fucha. De esta oferta me notifiqué personalmente, y en el avalúo de la Sociedad Colombiana de Arquitectos (...) en ninguna parte se cita que hubiese ocupación del inmueble. Cumpliendo con las funciones de mi trabajo, seguía efectuando visitas a los inmuebles, aproximadamente en el año 2007 encontramos en la parte sur occidental y sobre la orilla del río Fucha unas personas que desarrollaban funciones de quema de madera (...). En alguna ocasión me entrevisté con este señor con el fin de solicitarle que tenía que desalojar el predio (...), y él me manifestó que el área y la zona en que estaba ubicado era la zona de protección de la ronda del río»<sup>27</sup>.

(xiii) El 25 de junio de 2013 se recibió el interrogatorio de parte del demandante. En esa oportunidad, el señor Carvajal Álvarez afirmó haber ingresado al predio «por intermedio de un cuñado que tengo, trabaja con los Echavarría de Medellín, y él me contactó con el administrador general de la familia Díaz Canal en 1982, y ellos me contrataron y yo seguí trabajando ahí. Trabajé todo ese año 1982, y parte del 83, y hasta ahí me pagaron y ellos no me volvieron a pagar sueldo ni nada. Yo llegué ahí a una casa prefabricada (...). Desde esa época, al yo verme sin sueldo, opté por recibir unas vaquitas en aumento e hice unas cocheras, y hubo gente que me dieron (sic) unos marranos en aumento».

---

<sup>27</sup> Folios 373 a 382

Más adelante dijo que *«esta gente empezó a vender los lotes, los dueños de la finca como que comenzaron a vender los lotes por partes, a diferentes dueños, y yo me fui quedando allí en ese rincón donde estoy (...). Como que los que compraron comenzaron a rellenar, y es lógico que el lote que yo cuido quedó fue un hueco, un hoyo, en ese sentido nos perjudicaron (...). Pero esa esquina quedó ahí, y yo la seguí cuidando y eso no me han dicho sálgase, vendimos, en ninguna forma me han dicho»*<sup>28</sup>.

(xiv) Por último, se anexó en copia la totalidad del expediente contentivo de la actuación policiva a la que se ha hecho previa referencia, foliatura dentro de la que reposan, entre otros, los siguientes medios de convicción:

a) Diligencia de descargos del señor Olivo Vásquez Ayala, llevada a cabo el 13 de diciembre de 2007, en la que este aseveró: *«Yo prácticamente llevo viviendo en ese lugar doce años (...). Yo llegué a trabajar ahí sin nadie llevarme, llegué solo y en forma voluntaria (...). Lo único que sé es que dicen que el propietario de este terreno es Cemex, pero en los doce años que llevo en este terreno a la fecha no ha aparecido nadie a reclamar»*.

Además, al ser informado sobre la posibilidad de restituir voluntariamente el espacio que ocupaba en la ronda del río Fucha, el señor Vásquez Ayala dijo: *«No. Yo no estoy en condiciones de restituir ese terreno, pues yo le di poder a un abogado para que me represente ante las autoridades, de tal manera que el abogado se responsabiliza del caso y me reclama lo que me pertenece por ley»*<sup>29</sup>.

---

<sup>28</sup> Folios 456 a 459, cdno. 1-A.

<sup>29</sup> Folios 8 y 9, cdno. 1-B.

b) Denuncia formulada el 4 de marzo de 2008 por el mismo Olivo Vásquez Ayala (ante la Estación de Policía Fontibón), donde este puso en conocimiento de las autoridades lo siguiente: *«Yo denuncio al señor José Arcenio Ramírez porque el día de ayer, como a las ocho y media de la noche, yo había salido a comer, y cuando yo iba de regreso, encontré la casa ardiendo, y lo hago responsable a él, porque él me había dicho ayer como a las dos de la tarde que me fuera, que no respondía por la vida mía, y me trató hasta de desechable, y me dijo que me quemaba el rancho, y trató mal al señor abogado que se encontraba ahí en ese momento haciendo una diligencia con nosotros por la posesión del lote, que ya hace trece años viviendo ahí y los que me dejaron ahí fueron los antiguos cuidanderos Pedro Carvajal y el señor Juan Ortega»*<sup>30</sup>.

c) Declaraciones extraprocesales, rendidas el 31 de marzo de 2008 ante el Notario 55 del Círculo de Bogotá, en las que Efraín Martín Barreto, José Gonzalo Hernández Moreno y Orlando Muñoz Quiroga afirmaron conocer al hoy demandante desde hace 24, 20 y 17 años, respectivamente, considerándolo como *«poseedor del predio ubicado en la calle 13 (Avenida Centenario) # 90-89, denominado “Finca El Vergel”, detrás de la estación de bombeo del acueducto y detrás del parqueadero “El Playón” de la localidad de Fontibón»*<sup>31</sup>.

d) Diligencia de verificación por ocupación de hecho de 3 de julio de 2008, que fue atendida por José Arcenio Ramírez Prado, quien señaló: *«Nunca he sido dueño del predio querellado, el señor Pedro Nel Carvajal no ha sido dueño del predio querellado [y] nunca ha estado durante los últimos cinco años en el*

---

<sup>30</sup> Folio 11, *ib.*

<sup>31</sup> Folios 12 a 14, *ib.*

*predio que yo he cuidado desde el lado occidental, donde hay un parqueadero de mulas (...). Lo cuidé durante los últimos cinco años, y me consta que durante ese tiempo la única persona que estuvo ahí viviendo en la ronda del río es el señor Olivo Vásquez. A partir de hace cuatro meses, un domingo el señor Olivo con casi todas las personas reunidas, uno de ellos el señor Edilberto Casas, el señor Gonzalo Hernández, el señor Alejandro Cañón vinieron a cercar el lote ubicado ahí en el occidente (...), no lo dejé cercar, llamé a la policía y que no podían hacerlo porque no eran propietarios, yo como cuidandero llamé a Cemex, empresa de concreto dueños del predio, para que trajeran celadores para cuidar el lote por los problemas que estaban sucediendo»<sup>32</sup>.*

## **7.2. Plausibilidad del análisis del tribunal.**

Con apoyo en lo consignado previamente, emerge que varios de los testimonios trasuntados parecerían respaldar la versión del demandante, según la cual él habría ocupado el lote de la Avenida Centenario n.º 90-89 a partir del año 1987, sembrando allí pastos, edificando construcciones rústicas y ejerciendo actividades como la quema de carbón vegetal y la ganadería de reses y cerdos.

No obstante, obran también múltiples evidencias que apuntan en la dirección opuesta, como las declaraciones de Oscar Orlando Briceño Amarillo y Álvaro Urrea Peñalosa o las fotografías aéreas que tomó el IGAC entre 1990 y 2007, que refieren a la inexistencia de mejoras o vestigios de posesión antes de esa última anualidad; así como los documentos de soporte de las negociaciones adelantadas

---

<sup>32</sup> Folios 97 y 98, *ib.*

entre Cemex y la EAAB, en los que no aparece constancia de edificaciones u ocupantes, pese a la importancia que supone elucidar esos puntos en el marco de una compraventa.

Asimismo, en las actuaciones policivas milita una denuncia formulada por Olivo Vásquez Amaya, que se atribuyó reiteradamente la condición de poseedor del predio, y señaló al hoy convocante como el anterior «*cuidandero*»; y reposa la versión de José Arcenio Ramírez Prado, quien apuntó que el inmueble había sido invadido en el año 2007 por varias personas, encabezadas por el mismo Vásquez Amaya y algunos de los testigos que comparecieron a este juicio por solicitud del señor Carvajal Álvarez.

En ese escenario, emerge con claridad que el entendimiento del material demostrativo que propone el recurrente no era el único posible, lo que a su vez revela que los cargos estudiados buscaban, simplemente, un replanteamiento del debate probatorio, para que, de los distintos cauces fácticos que muestra la evidencia, la Corte eligiera aquel que favorece los intereses del usucapiente, propósito ajeno a este recurso extraordinario.

Recuérdese que la jurisprudencia inalterada de esta Corporación ha especificado que

*«(...) la acusación por la comisión de un error de hecho (...) representa una interpelación a uno de los sentidos del tribunal (...), ya porque no vio lo que en el expediente refulgía, o porque engañado vio lo que en él no hallaba refugio, guiado así por una*

mera ilusión. Se trata de una crítica a la percepción material, a la apreciación física o, si se quiere, a la contemplación objetiva de las pruebas, siempre que ello lleve al juzgador a adoptar una decisión contraria a las normas de derecho sustancial que han debido gobernar el caso sometido a su consideración.

(...) De ahí que con insistencia se recuerde que la invocación del error de hecho **no sirva al propósito de reabrir el debate sobre el alcance o el sentido que debe darse a las pruebas, porque eso va mucho más allá de su contemplación física.** Es más, la naturaleza extraordinaria del recurso, que autoriza a las partes para valerse de la casación en las concretas hipótesis autorizadas por el legislador, al amparo siempre de las causales taxativamente señaladas para ese efecto, restringe la competencia de la Corte al examen material de las pruebas cuando se alega la ocurrencia de un error de hecho, análisis que se habilita más allá de las instancias **solo para ver de establecer si acaeció un desacierto mayúsculo y trascendente en su contemplación.**

No es posible en esta sede y en un evento tal, **abordar el entendimiento o el alcance que el tribunal le dio a los elementos de juicio, porque de ser así, ya no haría un control objetivo sobre la existencia de las pruebas —como autoriza con estrictez la ley—, sino que la Corte entraría a juzgar un acto intelectual, como sin duda es asignar sentido o interpretar los vestigios de una determinada información para verificar la posible existencia de un hecho, tarea en la cual, valga decirlo, es posible la concurrencia de diferentes conclusiones fácticas,** como que, al fin y al cabo, las vivencias, la perspicacia, la experiencia y las diferentes herramientas del proceso cognoscitivo, no son iguales en todos los individuos y, de contera, tampoco han de serlo en los juzgadores. **De ahí la necesidad de respetar la valoración de las pruebas que hacen los jueces de instancia, porque sería insostenible que solo el juez de la casación tuviera el monopolio de la razón a la hora de elucidar el recto entendimiento de las pruebas allegadas.**

Es más, si al amparo del error de hecho la Corte hiciera una nueva valoración de las pruebas para encontrar el que pudiera ser su más genuino **sentido, la casación, extraordinaria por antonomasia, pasaría a convertirse en una tercera instancia, lo cual, desde luego, se opone a las formas y finalidades propias del recurso** y, de paso, desconocería el

*principio de la doble instancia, **así como la independencia y autonomía judicial**, que la misma Constitución consagra de manera expresa en los artículos 29 y 228.*

*Y aunque en ocasiones se haya dicho que la interpretación arbitraria de las pruebas es susceptible de atacarse por esta vía, ello solo es posible en aquellos eventos en los cuales la estimación de los diversos elementos de juicio que obran en el expediente **es tan absurda y contraevidente, que se asimila en un todo a su falta de observación material**. En ese camino, le corresponderá al recurrente demostrar que la valoración de las pruebas que él presenta ante la Corte es la única posible y que, por lo mismo, excluye tajantemente la que hizo el tribunal, que pecaría entonces por ser un agravio a la razón.*

*No se olvide que “cuando se clausura la primera instancia, es posible que las partes, apoyadas en razonamientos plausibles o, incluso, validas de una infundada obstinación, tomen las pruebas que militan en el expediente e intenten, a su manera y bajo su siempre interesada perspectiva, una nueva lectura, diferente a la que hace el juez en su sentencia, para construir razonamientos disímiles a partir de los mismos elementos de convicción.*

*Sin duda, el escenario democrático del proceso debe permitir en el curso de las instancias ese tipo de ejercicios, pues la confrontación dialéctica enriquece el debate judicial y provoca reflexiones de gran valía a la hora de dar solución a la controversia, lo cual hace del diálogo un instrumento fundamental en el afán de hallar la verdad. Para ello, precisamente, se llama a las partes con el fin de que ilustren con fundamento la alzada –cuando ella procede–, recurso en cuya decisión han de analizarse los argumentos oportunamente expuestos, con miras a someter la sentencia al veredicto de la razón, en un escenario crítico en el que los contendientes procesales han de expresarse en identidad de circunstancias.*

***Pero si así sucede en las instancias, no pasa lo mismo cuando el asunto llega al estrado de la Corte**, y las quejas del censor se enfilan por la vía indirecta de la causal primera de casación, por la existencia de un error de hecho. En este último evento, **el debate sobre los supuestos fácticos de la controversia ha de ser algo más que una simple confrontación de pareceres**, pues la estimación de la prueba*

que en segunda instancia hace el tribunal –en principio– pasa a ser la última posible en sede judicial, en tanto que de ahí en adelante **queda excluida toda conjetura alrededor de los medios de convicción, de modo que por esta vía no podrían privilegiarse nuevas representaciones a partir de las mismas probanzas, ni reabrirse discusiones en torno a la valoración de las pruebas, máxime cuando la finalidad de esta impugnación extraordinaria es corregir la contraevidencia del fallo, si es que hay un error desmesurado que se alce ante los ojos de la Corte con su sola descripción.**

La discusión asume entonces otros perfiles, porque aquella reconstrucción histórica que hace el tribunal en relación con los hechos debatidos ha de prevalecer sobre la que intentan hacer las partes en el estrado de la Corte, en tanto que según se ha dicho desde antaño, **aquí se predica del fallo la presunción de acierto y, por lo mismo, se da por averiguado que las pruebas fueron correctamente contempladas y valoradas, en forma individual y en conjunto.**

(...) Por ende –se insiste– la prosperidad de la acusación, cuando se denuncia la eventual comisión de un error de hecho atribuible al tribunal, **solo puede abrirse paso cuando se pone en evidencia, de manera palpable, que la reconstrucción sobre los hechos que hizo el juzgador de segundo grado es completamente absurda, infundada y alejada por completo de lo que dejan ver los medios de convicción, porque las pruebas fueron, ya pretermitidas, ora supuestas, o porque se traicionó su contenido material, haciéndolas decir lo que no dicen. Cualquier otro intento por erosionar el fallo con base en interpretaciones posibles de los medios de convicción que obran en el expediente, resulta infructífero, en tanto que la argumentación que se debe traer a la Corte no se debe limitar a emular al tribunal en la elaboración de una lectura de la prueba con la pretensión de que sea más aguda y perspicaz, ni debe contentarse con demostrar que existe otra posible representación de los hechos, sino que el casacionista debe ofrecer la que por fuerza de la razón es la única interpretación posible y que, además, el tribunal no vio”** (Sent. Cas. Civil, mayo 25/2010, Exp. 23001-31-10-002-1998-00467-01)» (CSJ SC, 15 abr. 2011, rad. 2006-00039-01).

En adición a lo expuesto, la Sala estima necesario abordar algunos aspectos puntuales de las acusaciones del

demandante, con el fin de ratificar la plausibilidad de la tesis en la que se fincó la sentencia de segunda instancia:

(i) Es cierto que a uno de los avalúos practicados en el marco de la negociación entre la demandada y la EAAB se anejó una fotografía panorámica, donde aparecen algunas reses en el predio, así como una cerca desgastada<sup>33</sup>. Pero la sola presencia de esos elementos dista mucho de corresponder a los vestigios de una posesión veintenaria, como la que defiende el señor Carvajal Álvarez.

Ciertamente, el mencionado soporte gráfico muestra un lote en estado de abandono, carente de cerramiento adecuado, con pastos en mal estado y sin rastro alguno de «*cuidanderos*», edificaciones, «*cambuches*», jardines o corrales, como los que se describieron en la demanda y en algunos testimonios, de modo que dicho documento pictórico carece de la significación que el actor pretende darle.

(ii) Respecto a las declaraciones de Olivo Vásquez Ayala ocurre algo similar. La transcripción compendiada en el acápite anterior muestra que este jamás convino en la posesión que alega el casacionista, y que, de hecho, pareció considerarse a sí mismo como propietario del bien, según se sigue de afirmaciones como «*yo le di poder a un abogado para que me represente ante las autoridades, de tal manera que el abogado se responsabiliza del caso y **me reclama lo que me pertenece por ley***».

---

<sup>33</sup> Folio 210, cdno. 1-B.

(iii) En atención a lo dispuesto en el artículo 228-7 del Código de Procedimiento Civil, entonces vigente, el juez de primera instancia dispuso que el testigo técnico Oscar Orlando Briceño Amarillo entregara varios de los documentos que mencionó en su declaración (puntualmente las aerofotografías del IGAC y el «*análisis multitemporal del predio*» que le encargó Cemex), para incorporarlos a la foliatura.

Contra esa determinación, que luce ajustada al ordenamiento, el demandante no expresó su inconformidad, ni realizó manifestación durante el término de traslado correspondiente, de modo que resulta novedoso cualquier alegato relacionado con la ilegalidad de las documentales; ello sin que sobre insistir en que lo atinente a la adecuación formal de la incorporación de una prueba al proceso pertenece al ámbito del error de derecho, no al de hecho.

(iv) Como colofón, el señor Carvajal Álvarez narró ante esta sede excepcional que la ausencia de vestigios de mejoras anteriores al año 2007, patentizada en la inspección judicial y las aerofotografías, obedeció a que «*las construcciones efectuadas por el demandante entre el año 1987 al año 2008 las hacía en madera, teja de zinc y paroy (...) y pasaron por varias inundaciones y un incendio*».

Para la Sala, si bien esa sucesión de calamidades sería posible, igualmente lo sería deducir, en contraposición, que sobre ese inmueble no hubo intervención del hombre antes de la mencionada calenda, inferencia que coincidiría con el

dicho de Álvaro Urrea Peñalosa, el trabajo técnico del geólogo Briceño Amarillo y las fotografías aéreas y avalúos especializados que estos aportaron, y que a pesar de registrar –objetivamente– el estado de la heredad en distintas épocas, no dan cuenta de ninguna obra civil.

### **7.3. La falta de trascendencia de la censura.**

Si, en gracia de discusión, se concluyera que los yerros de hecho denunciados tuvieron lugar, un elemento adicional impediría la prosperidad de la impugnación extraordinaria: que el señor Carvajal Álvarez entró a la finca objeto de su *petitum* como mero tenedor (según él mismo lo admitió), sin que medie en el expediente prueba alguna relacionada con el abandono de esa condición primigenia.

Nótese que, en su interrogatorio de parte, el actor confesó que fue encargado por «*el administrador general de la familia Díaz Canal*» para el cuidado de la finca, reiterando luego que «*esa esquina quedó ahí, y yo la seguí cuidando*». Análogamente, en la demanda de sustentación insistió en que «*el señor Olivo Vásquez conocía la forma como ingresó al predio Pedro Nel, lo era como otrora vigilante*», todo lo cual refrenda la versión de Vásquez Ayala, quien dijo que «*los que me dejaron fueron los antiguos cuidanderos Pedro Carvajal y Juan Ortega*».

Así las cosas, habiendo aprehendido la heredad en virtud de una expresión de voluntad subyacente de quien él reconocía como propietario (el encargo del «*administrador general de la familia Díaz Canal*»), al convocante le era ineludible

acreditar que esa relación jurídica se extinguió en un punto determinado, para que germinaran los actos posesorios, en el sentido explicado en la sexta de las consideraciones que anteceden. Pero nada de eso se probó en el decurso del proceso.

En adición, como el simple paso del tiempo no muda la tenencia en posesión, el señor Carvajal Álvarez debió establecer el momento específico en el que la aprehensión material del predio empezó a ser acompañada de su intención de hacerse dueño, lo que no hizo, pese a que la indeterminación de tal hito temporal conlleva la imposibilidad de establecer si la alegada posesión se habría extendió por el tiempo que exige la ley.

Y siendo ello así, resulta inviable caracterizar las conductas que dijo haber desplegado el convocante como verdaderas manifestaciones de repudio de su rol inicial (de mero tenedor), o como signos de obrar a título de dueño, porque la citada orfandad probatoria termina encubriendo la naturaleza de actos que pudieran ser comunes a tenencia y posesión (como el cercamiento, la construcción de «*cambuches*» o la crianza de animales de granja).

Por consiguiente, aun si se quebrara el fallo del *ad quem*, el de reemplazo que dictaría la Corte tendría que desestimar –de nuevo– la demanda, lo cual muestra la futilidad de la acusación, y sella la suerte adversa de los cuestionamientos, porque tal como lo tiene decantado la jurisprudencia de la Sala,

«(...) en sede casacional, los errores no sólo deben ser evidentes, **sino también trascendentes**, lo que significa que el recurrente debe acreditar que el yerro “fue determinante en relación con la decisión judicial que se combate” (cas. civ. de 27 de octubre de 2000; exp: 5395), “hasta el punto de que su verificación en el recurso **conduzca por necesidad a la infirmación del fallo con el fin de restablecer por este medio la legalidad sustancial quebrantada**” (CCLII, pág. 631), de donde se colige que si la equivocación es irrelevante, “**la Corte no debe ocuparse del examen de los errores delatados, dada su inocuidad**” (CCXLIX. pág., 1605)» (SC17154-2015, 14 dic.).

## **8. Conclusión.**

Comoquiera que no se acreditó la comisión de pifias evidentes en la labor de valoración probatoria del tribunal, ni se demostró tampoco la trascendencia de las censuras en el sentido del fallo confutado, los cargos no se abren paso.

## **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,

## **RESUELVE**

**PRIMERO. NO CASAR** la sentencia de 1 de febrero de 2019, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, en el proceso declarativo que promovió Pedro Nel Carvajal Álvarez contra Cemex Colombia S.A. y terceros indeterminados.

**SEGUNDO. COSTAS** a cargo de la parte demandante. Líquidense en la forma que prevé el artículo 366 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta la suma de \$6.000.000 como costas en derecho de esta actuación.

**TERCERO. REMÍTASE** el expediente a la autoridad judicial competente.

Notifíquese y cúmplase

**LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA**

Presidente de Sala

**ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO**

**AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO**

**LUIS ALONSO RICO PUERTA**

**OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE**

**FRANCISCO TERNERA BARRIOS**