



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

LUIS ALONSO RICO PUERTA

Magistrado ponente

AC015-2024

Radicación n.º 76001-31-03-001-2019-00136-01

(Aprobado en sesión de dos de noviembre de dos mil veintitrés)

Bogotá, D.C., veintiséis (26) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

Se decide sobre la admisibilidad de la demanda de casación que interpuso la convocante frente a la sentencia de 12 de mayo de 2023, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en el proceso verbal que promovió Duratex de Colombia S.A.S. contra Alosa y Cía. Ltda. – en liquidación e indeterminados.

ANTECEDENTES

1. Pretensiones y fundamento fáctico.

La actora pidió declarar que adquirió, por el modo originario de la prescripción extraordinaria, el dominio de los inmuebles con matrículas n.º 370-108471 y 370-108472, ubicados en el municipio de Yumbo.

En sustento de su súplica, sostuvo que «*los predios urbanos ubicados en el Lote F y Lote G, Manzana 5 Sitio de Menga Urbanización Industrial Acopi, (...) fueron poseídos por Duratex de Colombia S.A.S. de manera pública, pacífica e interrumpida y explotada (sic) económicamente, desde el 1 de Enero de 1988*», calenda desde la cual «*dejó de cancelar no solo el pago del alquiler de dichos inmuebles a la sociedad Alosa y Compañía Ltda. (...) sino que se hizo cargo del pago de todas las contribuciones, impuestos, costos y gastos de los inmuebles con el ánimo de señor y dueño*».

2. Actuación procesal.

2.1. Notificada del auto admisorio de demanda, Alosa y Cía. Ltda. – en liquidación propuso las excepciones de «*posesión de la demanda*», «*inexistencia de posesión de la demandante*», «*mala fe, dolo y temeridad*».

La curadora *ad litem* de los indeterminados se limitó a manifestar que no se oponía a las pretensiones.

2.2. Mediante fallo de 15 de noviembre de 2022, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Cali desestimó el *petitum*. Inconforme, la sociedad convocante interpuso el recurso de apelación.

SENTENCIA IMPUGNADA

El tribunal confirmó la decisión de primera instancia, al amparo de los siguientes argumentos:

(i) No es materia de controversia que *«la sociedad demandante ingresó a los bienes en calidad de arrendataria, según las distintas manifestaciones no cuestionadas, desde el 01 de enero de 1981»*. Por consiguiente, *«si la primigenia relación material con los bienes raíces por parte de la demandante fue producto de la celebración de un contrato de arrendamiento, es irrecusable, entonces, que ella ingresó a los bienes a título de tenedora y no de poseedora, y, por lo tanto, estaba en el deber inexcusable de acreditar con suficiencia la mutación de su título de tenedora a poseedora»*.

(ii) Si bien en el escrito inicial se sostuvo, muy someramente, que la actora había cesado el pago de cánones de arrendamiento desde el año 1988, *«en ningún acápite, ni siquiera tangencialmente, manifestó que se haya rebelado u opuesto frente a la propietaria en torno al reconocimiento de dominio sobre los bienes, para, de esa manera, abandonar el vínculo tenencial y, así, emprender el camino a la posesión, menos aún, cuándo tuvo lugar ese importante acontecimiento»*.

(iii) Durante el juicio, la demandante complementó su versión de los hechos, aseverando que *«luego de un reiterado incumplimiento de las obligaciones en cabeza de la arrendadora y, en especial, por la imposibilidad de sufragar el importe de sostenimiento de los predios en discordia, las partes llegaron a un acuerdo de “[aceptar] que Duratex de Colombia S.A.S. [tuviese] la posesión [de los] inmueble[s]”, esto es, para que “[operara] como su señor y dueño” (sic), concluyendo que, esto, era un signo de “revelación (sic) a la contraparte” y, por lo tanto, de “interversión”*.

(iv) No obstante, esa novedosa hipótesis carece de suficiente respaldo probatorio. En primer lugar, las versiones rendidas por los representantes legales principal y suplente

de la demandante no armonizan con lo dicho en la demanda y en el escrito con el que se describió el traslado de las excepciones. Y, si tal cuestión se dejara de lado, en todo caso *«la declaración de parte, per se, no puede sustentar la veracidad de un hecho, en tanto que se estaría dando fuerza demostrativa a una simple manifestación retórica, en desmedro del principio general del derecho probatorio y de profundo contenido lógico, según el cual a nadie le es permitido constituir su propia prueba»*.

(v) A ello se agrega que los dos testimonios que se recaudaron a instancias de la usucapiente *«no alcanzan el grado de persuasión necesario para llevar al convencimiento del juez sobre la mutación del título de tenedora a poseedora a la que inexcusablemente estaba compelida la parte actora para el buen suceso de sus pretensiones»*, principalmente porque las *«narraciones son de oídas, no se fundan sobre el conocimiento directo de la situación expuesta, sino que estas resultan mediáticas y reproducen la información confiada por otra persona, que en este singular evento provienen del representante legal de la sociedad demandante»*.

(vi) Los referidos testimonios, además, *«por sí mismos, no despejan la penumbra en que está inmerso el hecho, al ser altamente sospechosos, como lo tachó el procurador judicial de Alosa y Cía. Ltda. – en liquidación, dado el evidente interés de las deponentes para que sean estimadas las pretensiones de la demanda, amén de su indiscutible vinculación parental, comercial y laboral, respectivamente»*.

(vii) Cabe agregar que *«aparece contrario a toda lógica y sentido común, que unos avezados y curtidos empresarios (verbi gratia, el señor Salomón Crespi Mizrahi, socio de la compañía enjuiciada, quien tiene título de grado superior en... la Universidad de Luisiana... y se desempeña como consultor financiero en su país) hayan avenido, sin*

miramiento alguno, la entrega de los bienes inmuebles, por cierto, de considerable valor económico, a la sociedad que los tenía en arrendamiento, para que esta última, con posterioridad a ello, cambiara su posición jurídica y se desempeñara así como señora y dueña de los mismos, con ocasión a que, según se predicó, la arrendadora no podía asumir los “altos” costos que devengaba su conservación».

(viii) De haber sido cierto lo relatado por la actora, «tendríamos que, por las calidades de ambas partes y la importancia jurídica que comportaba dicho acuerdo, se hubiese formalizado la transferencia de los bienes a través de uno de los títulos traslaticios de dominio previstos en nuestro ordenamiento, como lo es la donación, que no se había conferido, sin más, el animus domini en los extraños términos ya mencionados, donde, como es apenas elemental, eventualmente provocaría ambigüedades y, de paso, una intrincada contención, como la que nos concita».

(ix) Así las cosas, «pese a que la sociedad promotora de este trámite haya dejado de pagar los cánones de arrendamiento desde el 1 de enero de 1988 y, más tarde, se hiciese cargo de la conservación y buen funcionamiento de las edificaciones dadas en tenencia, dicho comportamiento no necesariamente indica que sea producto del ejercicio de una posesión, habida cuenta que, como lo enseña la experiencia, tal situación puede originarse en múltiples factores como la familiaridad, la solidaridad, entre otros, que, en todo caso, obedecen a la tolerancia o benevolencia del dueño».

(x) Con base en los correos electrónicos que se cruzaron los hermanos Alberto y Salomón Crespi Mizrahi, puede colegirse que «en primer lugar, se presentó una oferta de venta por parte del señor Salomón Crespi Mizrahi, alusiva a su cuota parte de la sociedad Alosa y y Cía. Ltda. – en liquidación, lo que entraña el derecho de propiedad de los bienes objeto de contención; segundo, que

el señor Alberto Crespi Mizrahi, si bien expresa su opinión en nombre propio, también lo hace en resguardo de los intereses de Duratex de Colombia S.A.S.; tercero, el punto de inflexión está en la alícuota de dominio de los bienes inmuebles de Acopi (Yumbo); cuarto, el receptor puso de presente que asumió el pago de los conceptos de: “prediales, pavimentación y valorizaciones”, empero, como “contraprestación” (es decir, como obligación que debe a cambio de otra, en este caso, al goce de la cosa arrendada) a los cánones insolutos; y por último, el destinatario no está interesado en la compra del resto de la propiedad “que no [le] corresponde”, en tanto que su representada aquí postulante no necesita más espacio del que posee como “propietaria”».

(xi) Además, en el texto del acta de suspensión de la audiencia de conciliación de 14 de febrero de 2018, convocada por solicitud de varios socios de la demandada, y en la que participó el también socio, y a la par representante legal de la demandante, Alberto Crespi Mizrahi, este «reconoc[ió] que la realización de mejoras y pagos de impuestos prediales sobre los bienes inmuebles son producto de una “contraprestación” del arrendamiento; as[intió en] que la totalidad de los predios “no [le] corresponde”, sino una parte en parangón con su cuota de participación de Alosa y Cía. Ltda., y exhib[ió] ánimo conciliatorio frente a la solución de los cánones de arrendamiento adeudados», afirmaciones que constituyen una forma de «reconocimiento de la titularidad de los derechos que tiene su arrendadora sobre los bienes inmuebles, pues, en cambio, si se hubiese reputado señor y dueño de los mismos, de modo asertivo hubiese comunicado la postura que ahora esgrime».

(xii) Los demás reparos propuestos por la demandante al sustentar su alzada resultan intrascendentes, «puesto que, al haberse decantado que no hubo interversión del título y, por lo tanto, que la pretensora ocupó los bienes en su condición de tenedora, que hubo

reconocimiento de dominio ajeno en tiempo reciente, que el único acto público de rebeldía y de contenido posesorio sería la presentación de esta demanda, sin el tiempo requerido para el buen suceso de la prescripción adquisitiva, la conclusión seguiría inalterable».

DEMANDA DE CASACIÓN

Al sustentar su recurso extraordinario la demandante formuló tres cargos, fincados en la causal segunda del artículo 336 del Código General del Proceso.

CARGO PRIMERO

Se denunció la *«violación indirecta de la norma sustancial artículos 2531 y 2532 del Código Civil por vía de errores de hecho en la apreciación de pruebas y los hechos aducidos en las piezas procesales», derivado de «analiz[ar] mal la existencia de un contrato de arrendamiento entre la demandada Alosa y Cía. Ltda. y la demandante Duratex de Colombia S.A.S., toda vez que existe un contrato mediante el cual se le hace extensiva la calidad de arrendatario a Duratex de Colombia S.A.S., suscrito el 1 de Enero de 1981, y por ello erróneamente el Tribunal infiere que la demandante Duratex de Colombia S.A.S. ingresó a los bienes en calidad de arrendadora».*

Sin embargo, *«no es cierto que Duratex de Colombia S.A.S. llegó a los inmuebles objeto de usucapión en razón del contrato de arrendamiento (...)», ni tampoco lo es que «Alosa y Cía. Ltda. haya confiado los inmuebles a Duratex de Colombia S.A.S. para suscribirle un contrato de arrendamiento», sino que, como se sigue de las pruebas documentales aportadas, «la demandante (...) ingresó en el año de 1973 a los inmuebles objeto de usucapión no como tenedora,*

ni poseedora, si no como propietaria de los inmuebles, la cual fue la primigenia relación material de la demandante con los bienes raíces».

Si se hubieran analizado esas evidencias, así como las declaraciones de parte de los representantes legales principal y suplente de la actora, se habría concluido que *«Duratex de Colombia SAS transfirió los bienes para dar una oportunidad de vida y de trabajo en Colombia a los hermanos del señor Alberto Crespi. Por ello el comportamiento de Duratex de Colombia SAS frente a los inmuebles nunca cambio, desde el inicio siempre fueron sus bienes y este comportamiento y acción no cambio, siempre fueron sus inmuebles, siempre los cuidó, los protegió, los explotó económicamente como fue evidenciado en la Inspección judicial realizada al inmueble».*

El *ad quem*, además, *«tergiversa totalmente las relaciones afectuosas que fueron probadas en este proceso. Y las compara con casos presentes en la jurisprudencia, donde notablemente ocurren casos de injusticia en la que familiares despojan a otros de su patrimonio, patrimonio trabajados y ganados (...). Este no es el caso, [pues] Alosa y Cía. Ltda. no trabajó, no se ganó y no es propietaria de los inmuebles objeto de este proceso. Está probado que fue Duratex de Colombia SAS la que los compró, los trabajó, los ha cuidado y los ha explotado económicamente de forma ininterrumpida, pacífica y públicamente desde el año de 1977. Nunca cambió esta realidad, ni por un mes, ni por un día, en todos estos 30 años».*

CARGO SEGUNDO

La recurrente adujo que el tribunal había incurrido en *«violación indirecta de la norma sustancial artículos 762, 764, 777, 780, 981 del Código Civil, artículos 58 y 83 de la Constitución Nacional, por errores de hecho en la apreciación de pruebas correspondiente a la*

negación de la existencia de un hecho probado, por la falta de apreciación conjunta».

En sustento, indicó que «es errado que el Tribunal haya buscado el que Duratex se hubiera revelado en contra de Alosa buscando dar aplicación a la línea jurisprudencial y la doctrina, cuando en este caso existe la distinción de que medio (sic) la voluntad en la entrega de la posesión», y que «el Tribunal cercenó los hechos de la demanda en su análisis realizado y adiciona los hechos en su expresión fáctica, desconociendo que en los hechos fue manifestada la voluntad que siempre tuvo la sociedad Alosa y Cía. Ltda. de entregar la posesión a Duratex de Colombia S.A.S. La entrega voluntaria de la posesión a Duratex de Colombia S.A.S. no es una prueba que la representante legal suplente de Duratex haya construido. El socio que represento a Alosa y Cía. Ltda. como representante legal en dicha instancia durante el interrogatorio de parte, manifestó claramente su conocimiento de que efectivamente la reunión se hizo. Lo mismo manifestó la testigo Eugenie Crespi. Y la voluntad de Alosa y Cía. Ltda. fue manifestada e informada desde los mismos hechos de la demanda».

A ello agregó que «el ejercicio de la autonomía y de la soberanía que Duratex de Colombia S.A.S. siempre tuvo sobre sus predios y que fue demostrado en las pruebas documentales (...), en los testimonios de los señores: Julieth Barragán Pereira, Oscar Alfredo Bermúdez Domínguez, y de Yobany Belalcázar Grijalba, la explotación económica realizada al inmueble arrendándolo a la sociedad TAG, ¿todo ello no es prueba del ánimo y señorío que siempre ha tenido sobre los mismos? ¿Acaso por ninguna parte opera la voluntad de Alosa y Cía. Ltda. en entregar la posesión a Duratex de Colombia S.A.S.? Si había voluntad en la entrega de la posesión, ¿Por qué Duratex de Colombia requería de un acto de rebeldía o revelación como de forma estandarizada lo busco el Tribunal y el juzgado de primera instancia?».

Para finalizar, expuso que *«no se debe olvidar que quien represento la sociedad demandada en el interrogatorio de parte fue un socio, en razón a la falta de un liquidador o representante legal de la sociedad demandada. Socio que fácilmente es motivado por el valor cuantioso y actual de los inmuebles, para desconocer al día de hoy la voluntad de Alosa y Cía. Ltda. al haber entregado la posesión del inmueble hace más de 30 años a Duratex de Colombia S.A.S., dada la dificultad del sostenimiento de los gastos y costos de los inmuebles objeto de la demanda, para dicho tiempo. Y este es un motivo mucho más poderoso para entrar en la presente contienda, más que los análisis de la supuesta lógica aplicada por el Tribunal referente a los avezados empresarios, motivo por el cual no encuentra lógico el haber entregado la posesión de los inmuebles hace más de 30 años. Olvidando el Tribunal que hace más de 30 años el inmueble generaba costos tan altos que Alosa y Cía. no podía encargarse de ellos. Era mucho más fácil que alguien se encargara de los inmuebles»*.

CARGO TERCERO

Tras advertir que el tribunal había transgredido, de forma indirecta, los *«artículos 2512, 2513, 2518, 2531 y 2532 del Código Civil, por errores de hecho en la apreciación conjunta de pruebas»*, la impugnante extraordinaria resaltó que se *«demostró que los inmuebles de Matricula inmobiliarias 370-108471 y 370-108472, fueron poseídos por el demandante por un periodo no inferior a 10 años, demostración que fue probada (sic) a través de la interversion (sic) del título en razón de la voluntad del demandado cierto, demostrada en el proceso desde el 1 de Enero de 1988 y en adelante, tal y como fue probado en las confesiones contenidas en los Interrogatorios de parte, de parte demandada Sr. Salomón Crespi, y la demandante Sra. Esther Crespi, las cuales debían ser analizadas de forma completa y no fragmentadas, en razón a los errores de hecho en*

la apreciación conjunta que de las pruebas ha realizado el Tribunal en la Sentencia aquí recurrida».

A ello añadió que «el Tribunal comete un grave error en la idoneidad y conducencia que le otorga a la prueba de la comunicación electrónica de los Señores Salomón y Alberto Crespi. Sin tener en cuenta que la sociedad Alosa y Cía. Ltda. fue constituida para el manejo de una masa herencial que contenía un patrimonio correspondiente a varios inmuebles, tal y como fue probado a través de las confesiones obtenidas en los Interrogatorios de las partes», y que «el Tribunal le da amplio valor probatorio a un mensaje de texto que es ambiguo, confuso, no da cuenta ni determina en cada numeral correspondiente del mensaje sobre que inmueble a que hace referencia en lo relativo a “convenio de alquileres” o interés en la “compra de la propiedad que no me corresponde”, maxime cuando en el mismo mensaje se infiere la existencia de inmuebles correspondientes a Edificios Jenny y Crespi, Apartamento en Juanambu, la propiedad de Yumbo, Acopi, por ello el Tribunal comete un error de hecho al darle valor probatorio al argumento de que se habla o refieren al Inmueble objeto de Usucapion, cuando ni siquiera esto es claro».

Finalmente, sostuvo que fue equivocada la valoración del acta que emitió el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Pontificia Universidad Javeriana de Cali el 14 de febrero de 2018, pues no consideró «qué tipo de representación tenía en apariencia el señor Alberto Crespi en dicha sociedad Alosa y Cía. Ltda. y si estaba obligado o no a tener que acceder a presentarse como tal en dicha audiencia de conciliación, lo cual puede resultar de suma gravedad para él, si es que no ha fungido en ningún momento como supuesto representante legal o administrador de dicha sociedad. Pero para darle poder a esta prueba, el Tribunal solo analiza parcialmente en una de las tantas pretensiones que tenían los socios de Alosa o convocantes en dicha audiencia de conciliación, pretensión

parcial en la que le solicitaron aportara los “recibos de pago efectuados por este mismo concepto” refiriéndose en dicha acta a unos aparentes cánones de arrendamiento, solicitud a todas luces descabellada y que aunada a todas las demás solicitada en esta sorpresiva audiencia de conciliación, no tenía otra intención más que obtener pruebas para endilgar la responsabilidad de algo que el Señor Alberto Crespi no tenía, como aparente representante de Alosa y Cía. Ltda., tal y como fue convocado».

CONSIDERACIONES

1. Fundamentación de la demanda de casación.

La fundamentación técnica de las causales de casación exige que el impugnante demuestre la presencia de yerros que comprometan la legalidad de la decisión cuestionada, tanto en la aplicación de las normas de derecho sustancial (yerros *in iudicando*), como en la actividad procesal connatural al juicio (errores *in procedendo*). Para atender ese cometido, el inconforme deberá observar, invariablemente, los requerimientos señalados en las leyes procesales y la jurisprudencia para la apropiada sustentación del remedio extraordinario, dentro de los cuales cabe destacar:

(i) La formulación, por separado, de los respectivos cargos, con la especificación, de forma clara, precisa y completa, de los fundamentos de cada acusación, que deben armonizar con alguno de los cinco motivos de casación previstos en el precepto 336 del estatuto adjetivo.

(ii) En caso de denunciar la infracción de normas de derecho sustancial regulatorias del litigio, como consecuencia de errores jurídicos (vía directa), o yerros fácticos o de derecho (vía indirecta), es necesario incluir la pauta jurídica que, constituyendo base esencial del fallo impugnado o habiendo debido serlo, haya sido transgredida, sin que sea necesario integrar una proposición normativa completa.

(iii) Si se elige la vía directa, «*el cargo se circunscribirá a la cuestión jurídica sin comprender ni extenderse a la materia probatoria*».

(iv) Ahora, si se afirma que la violación ocurrió por la vía indirecta, por desaciertos de hecho o de derecho, es decir, los comprendidos en los supuestos de la causal segunda del precepto 336 del estatuto procesal, no es admisible referirse a aspectos fácticos no debatidos en las instancias.

(v) En lo que tiene que ver con el «*error de derecho*», que se materializa cuando, en la actividad de valoración jurídica de los medios de convicción –aducción, incorporación y apreciación– se contrarían las reglas legales que gobiernan el régimen probatorio, deben señalarse las normas de esa naturaleza que se consideran quebrantadas, así como hacer una explicación sucinta de la manera en que lo fueron.

(vi) A su turno, si se denuncia un «*error de hecho*», esto es, el que se exterioriza en la valoración del contenido material de las pruebas legal y oportunamente allegadas al juicio, deberá manifestarse en qué consiste y cuáles son, en

concreto, las pruebas o piezas procesales sobre las que recayó el desacierto en la actividad de apreciación.

(vii) Asimismo, a fin de probar la pifia fáctica, será menester evidenciar que, respecto del escrito introductorio del proceso, su contestación o los medios de prueba, hubo pretermisión o suposición total o parcial, o que su materialidad fue alterada, ya por adición o cercenamiento de expresiones o frases, o tergiversación arbitraria de su contenido. Igualmente se debe especificar lo inferido por el juzgador de cada medio de conocimiento, y señalar su tenor material, con el fin de dejar en claro en qué consistió la alteración de la prueba.

(viii) El cargo por error de hecho, además, debe comprender la totalidad de las deducciones probatorias sobre las cuales se apoyó la providencia discutida (*completitud*), enfilarse con precisión absoluta hacia dichas conclusiones (*enfoque*), y demostrar la dimensión del error, de modo que se muestre tan grave y notorio que su sola exhibición sugiera que la tesis del tribunal es contraevidente.

(ix) En el evento de soportarse la acusación en la preterición u omisión de apreciación de pruebas incorporadas al plenario, se requiere identificar esos medios de convicción, así como su contenido, en aquello que guarde relación con los hechos referidos como no probados en el fallo impugnado, y que tengan incidencia en la resolución que haya sido adoptada.

(x) Los cargos por incongruencia de la sentencia con los hechos o las pretensiones de la demanda, o con las excepciones propuestas por el demandado o que el juez ha debido reconocer de oficio (causal tercera) y por transgresión a la prohibición de la *reformatio in pejus* (causal cuarta), no pueden gravitar alrededor de apreciaciones probatorias.

(xi) Si se fustiga la decisión del tribunal por haber sido proferida en un juicio viciado nulidad, ha de tenerse en cuenta que el motivo de invalidación no puede estar saneado, en los términos que prevén los artículos 135 y 136 del estatuto procesal civil actualmente vigente.

(xii) El censor tiene la carga de evidenciar el alcance del desacierto esgrimido en el sentido decisorio (*trascendencia*), para lo cual, acreditado alguno de los motivos aducidos como sustento de la casación, debe explicarse por qué el fallo definitivo habría de ser distinto del cuestionado, además de favorable a los intereses del recurrente.

En resumen, como lo ha sostenido la Sala:

«[P]ara que la casación pueda alcanzar sus fines propios, para que sea dado a la Corte entrar a estudiar el recurso en el fondo, no basta con que se haya interpuesto, concedido y admitido, ni tampoco que se presente una demanda a manera de alegato de conclusión, ya que se trata de un recurso eminentemente extraordinario y no de una tercera instancia del proceso, sino que es menester que esa demanda llene todos los requisitos formales exigidos por la ley para ella, cuya omisión total o parcial conduce, por mandato expreso de la misma ley, a la inadmisión de la que

ha sido defectuosamente aducida». (CSJ AC, 28 nov. 2012, rad. 2010-00089-01).

2. Análisis de los cargos.

2.1. Síntesis de los argumentos del tribunal.

Es un hecho incontrovertible que el 30 de diciembre de 1980 la actora transfirió los predios que ahora reclama en pertenencia a la demandada, Alosa y Cía. Ltda., y que, a partir del 1 de enero de 1981, inició la detentación de lo que otrora le pertenecía a cambio del pago de un canon de arrendamiento mensual, que dijo haber sufragado oportunamente, durante siete años consecutivos.

En ese contexto, resulta irrelevante que en algún lapso Duratex de Colombia S.A.S. hubiera sido propietaria inscrita, pues lo cierto es que reconoció dominio ajeno al detentar los fundos en virtud de un acuerdo arrendaticio. Y si en algún tiempo la demandante fue tenedora, de lo cual no hay duda, debía demostrar fehacientemente el abandono de esa condición, así como el surgimiento posterior de su posesión, en los términos que tiene decantados la jurisprudencia.

Ahora bien, es cierto que tal cosa suele ocurrir como secuela de un acto unilateral de quien comienza a asumirse como dueño. Pero nada obsta para que el mismo efecto se obtenga en virtud de un acuerdo de voluntades, por medio del cual una persona (*v. gr.*, el *verus dominus*) le transfiera la posesión de la cosa a quien antes solo lo detentaba (*v. gr.*, su

antiguo arrendatario). Y aunque en su primer cargo la actora se dolió de que el tribunal no hubiera comprendido la diferencia, lo cierto es que sí lo hizo, al analizar –con sumo detalle– las dos teorías del caso que aquella pareciera estar blandiendo a lo largo de esta controversia.

Recuérdese que, en el texto de la demanda, se dijo muy de paso que la convocante ocupaba los inmuebles que son objeto de las pretensiones como arrendataria, pero que a partir del 1 de enero de 1988 dejó de pagar el alquiler, asumiéndose como poseedora. Sin embargo, no se ilustró el modo en el que habría ocurrido tan particular fenómeno, a pesar de que marcaba el hito inicial del tiempo posesorio.

Esa oscuridad en el relato de Duratex de Colombia S.A.S. intentó salvarse *a posteriori*, a través de varios memoriales (puntualmente, el escrito con el que se describió el traslado de las excepciones, el de sustentación de la apelación, y el que está analizando la Corte) y de las declaraciones de parte del representante legal de la sociedad actora y de su suplente.

En aquellos escritos de parte, además, se incluyeron ciertas expresiones equívocas, que podrían entenderse en dos sentidos intrínsecamente incoherentes:

(i) De un lado, se sostuvo que la arrendadora, es decir, Alosa y Cía. Ltda., se desentendió por completo de su propiedad, y que Duratex de Colombia S.A.S. decidió, de manera unilateral dejar de pagar los cánones de

arrendamiento a los que estaba obligada, y asumir el cuidado de la heredad, el pago de las expensas y tasas, y, en general, todas las tareas que le competen al propietario.

(ii) De otro lado, se afirmó que los costos de mantenimiento de los inmuebles eran muy elevados para la precaria economía de Alosa y Cía. Ltda., por lo que esta llegó a un acuerdo con Duratex de Colombia S.A.S. para transferirle de vuelta la posesión. Lo anterior, dentro de un contexto lógico de familiaridad, debido a que Alberto Crespi Mizrahi, socio principal de la arrendataria, también lo era de la arrendadora, junto con su hermano, Salomón. Incluso, el primero representaba legalmente a ambas compañías.

Es posible que la primera teorización no haya sido fruto de un planteamiento reflexivo, sino más bien del uso de terminología equívoca, como cuando la actora afirmó que había decidido dejar de pagar las rentas, pero no que hubiera pactado tal cosa con la propietaria-arrendadora. O cuando hizo reiterada mención al abandono de la propiedad, o a su función social, cuestiones que no vendrían al caso si los inmuebles no hubieran sido “abandonados”, sino dejados en manos suyas por un acuerdo de voluntades.

No obstante, el tribunal obró con prudencia y analizó las dos posibilidades; es decir, para denegar las pretensiones descartó que la posesión alegada emergiera de un acto exclusivo de la voluntad de la demandante, y también que tuviera su fuente en un contrato. En cuanto a lo primero, adujo que el simple abandono de una cosa por su propietario,

o la cesación del pago de rentas, no acreditaban en modo alguno al ánimo posesorio, pues no son actos inequívocos de rebeldía contra la situación de tenencia preexistente.

En cuanto a lo segundo, consideró que el referido acuerdo no estaba suficientemente acreditado, pues solo lo respaldan las declaraciones de los representantes legales, principal y suplente, de la propia convocante, y dos testimonios de personas que no estuvieron presentes en la celebración del convenio, sino que fueron informados de su existencia justamente por boca de Alberto Crespi Mizrahi.

A ello agregó que aquellos testigos tienen interés en el caso, pues son familiares o empleados del señor Crespi Mizrahi. Y también sostuvo que la versión del acuerdo para la entrega de la posesión a Duratex de Colombia S.A.S. no era creíble, puesto que no existe ningún registro escrito, a pesar de que se trataría de un negocio relevante, ajustado entre dos comerciantes avezados.

Además, sostuvo que no parece tener mucho sentido que una compañía decida deshacerse de dos inmuebles sin contraprestación alguna, simplemente porque no tiene los recursos necesarios para mantenerlos, pues frente a ello hay opciones más sensatas, como enajenarlos. Y aunque la familiaridad de las partes pudo influir para que tomaran otras decisiones, como la donación de los bienes, lo cierto es que un arreglo como ese se tendría que haber documentado, pues solo así se evitarían complicaciones futuras.

Para abundar en razones que desmentirían el acuerdo, se refirió el *ad quem* a los correos electrónicos que Salomón Crespi Mizrahi dirigió a su hermano, Alberto, en el que le reiteraba su oferta de venta de sus cuotas de interés en Alosa y Cía. Ltda., y por esa vía, *«la tercera parte que me pertenece de la propiedad donde operan tus negocios»*. Y también a la respuesta a ese mensaje, en la que Alberto Crespi Mizrahi decía que *«si cada uno de los hijos teníamos derecho a la tercera parte del capital herencial en todas las propiedades de nuestros padres, en el caso de Acopi, siendo Obadía y yo propietarios y fundadores, no tengamos derechos de un 33.33% cada uno sobre la parte hereditaria»*, y que *«no estoy interesado en la compra del resto de la propiedad que no me corresponde, pues Duratex no necesita más del espacio que le corresponde como propietario»*.

Finalmente, mencionó que los demás socios de Alosa y Cía. Ltda., es decir, Salomón Crespi Mizrahi y los hijos de su fallecido hermano Obadía, convocaron a Alberto Crespi Mizrahi a una audiencia de conciliación, pidiéndole cuentas de los cánones de arrendamiento impagados. En una primera oportunidad, el citado pidió un tiempo para estudiar la propuesta de sus socios y familiares, análisis que sería fútil si en realidad creyera que los predios otrora arrendados fueron adquiridos por su representada, la actora, por la vía originaria de la prescripción.

2.2. Falencias formales de los cargos.

La sustentación de la demanda presenta varias falencias formales que impiden su admisión. Es evidente que

varias críticas son desenfocadas, porque se dirigen contra argumentos ajenos al fallo de segunda instancia; otras son poco claras, novedosas o carentes de desarrollo. Y, en general, no buscan derruir la argumentación del tribunal, sino presentar una propuesta alternativa de valoración de la prueba, como si de un alegato de instancia se tratara:

(i) En el cargo primero se sugirió que la suerte del litigio habría variado si se hubiera considerado que, antes del 30 de diciembre de 1980, Duratex de Colombia S.A.S. era la propietaria de los referidos inmuebles, realidad que «*no cambió (...), ni por un mes, ni por un día, en todos estos 30 años*». Estas afirmaciones son oscuras e incoherentes, pues está probado que la sociedad convocante enajenó los predios a su contraparte y luego los tomó en arriendo.

La situación, entonces, varió claramente, al menos desde una perspectiva jurídica, variación que entraña un claro reconocimiento de dominio ajeno, incompatible con la posesión. Y aunque la recurrente afirmó lo contrario, no explicó cómo superar dicha incompatibilidad, o por qué se justificaría conferir al mero tenedor que antes fue propietario algún tipo de privilegio para recuperar la posesión que había transferido voluntariamente, a la par que abandona la tenencia derivada de un contrato vigente.

(ii) De modo un tanto ambivalente, en la sustentación del cargo inaugural se sugirió que «*el Demandante ingreso al inmueble con la convicción de ser el propietario y dueño del mismo, convicción y animo que nunca cambio tal y como se encuentra probado*

en el expediente. Y no como mero tenedor», y que «Duratex de Colombia S.A.S., transfirió los bienes para dar una oportunidad de vida y de trabajo en Colombia a los hermanos del señor Alberto Crespi. Por ello el comportamiento de Duratex de Colombia S.A.S. frente a los inmuebles nunca cambio (sic), desde el inicio siempre fueron sus bienes y este comportamiento y acción no cambio (sic), siempre fueron sus inmuebles»,

Si con ello quiso darse a entender que los contratos de compraventa y arrendamiento de los predios objeto de esta litis son mendaces, o solo aparentes, se incurrió también en un yerro técnico, pues ese argumento constituiría un medio nuevo, en tanto no fue mencionado durante las instancias; antes bien, se contrapone con otros planteamientos de la actora a lo largo de esta litis (*v. gr.*, el reconocimiento expreso que se hizo sobre el pago de rentas, la hipótesis del pacto para recuperar la posesión, etc.).

Esos “medios nuevos”, como ha denominado la jurisprudencia a los alegatos inéditos, que se introducen al proceso ulteriormente en la demanda de sustentación del recurso de casación, son inadmisibles,

*«(...) toda vez que ‘la sentencia del ad quem no puede enjuiciarse **‘sino con los materiales que sirvieron para estructurarla; no con materiales distintos, extraños y desconocidos. Sería de lo contrario, un hecho desleal, no sólo entre las partes, sino también respecto del tribunal fallador, a quien se le emplazaría a responder en relación con hechos o planteamientos que no tuvo ante sus ojos, y aún respecto del fallo mismo, que tendría que defenderse de armas para él hasta entonces ignoradas’** (Sent. 006 de 1999 Exp: 5111), al fin y al cabo, a manera de máxima, debe tenerse en cuenta que ‘lo que no se alega en instancia, no existe en casación’ (LXXXIII pág. 57)” (CSJ, SC del 21 de agosto de 2001, Rad. N.º 6108).*

En tiempo más reciente se precisó que el recurso extraordinario de casación “no puede basarse ni erigirse exitosamente” en “elementos novedosos, porque él, ‘cual lo expuso la Corte en sentencia de 30 mayo de 1996, expediente 4676, ‘no es propici[o] para repentizar con debates fácticos y probatorios de última hora; semejante irrupción constituye medio nuevo y es entonces repulsado (...), sobre la base de considerarse, entre otras razones, que ‘se violaría el derecho de defensa si uno de los litigantes pudiese echar mano en casación de hechos, extremos o planteamientos no alegados o formulados en instancia, respecto de los cuales, si lo hubiesen sido entonces, la contraparte habría podido defender su causa. Pero promovidos ya cerrado el proceso, la infirmación de la sentencia con apoyo en ellos, equivaldría a la pretermisión de las instancias, de las formas propias del trámite requerido, con quebranto de la garantía institucional de no ser condenado sin haber sido oído y vencido en juicio (LXXXIII 2169, página 76)” (CSJ, SC del 9 de septiembre de 2010, Rad. n.º 2005-00103-01)» (CSJ SC18500-2017, 9 nov.; reiterada en CSJ SC3841-2020; CSJ SC948-2022, entre otras).

(iii) Hay un claro desenfoco cuando se critica al tribunal por indagar acerca del abandono de la condición de tenencia, so pretexto de que Alosa y Cía. Ltda. convino entregarle la posesión a Duratex de Colombia S.A.S. Ese pacto, si existiera, sería justamente una forma válida para dejar atrás la relación tenencial, a la par que surge el *animus domini*, tal como lo entendió el tribunal. De ahí que dedicara un amplio aparte de la providencia a la prueba de ese hecho.

Algo similar ocurre con cuestionamientos un tanto abstractos, como «¿Acaso por ninguna parte opera la voluntad de Alosa y Cia Ltda en entregar la posesión a Duratex de Colombia SAS?», o «¿Qué debía hacer Alosa y Cía Ltda., sentarse a ganar de lo que no había trabajado, sin trabajar?», o «¿Qué es lo inverosímil, no creíble y altamente sospechoso, que Alosa y cia Ltda nunca se hubiera hecho

cargo de los inmuebles, desde que se le dio la oportunidad de ser parte de ellos?», contenidos en el cargo segundo

Esas críticas se dirigen a aspectos intrascendentes, bien porque se refieren a discusiones ajenas al marco del debate de este proceso (el hecho de que la propietaria inscrita hubiera recibido la propiedad por causa distinta al pago de un precio, por ejemplo), o a problemáticas que son aparentes, pues el *ad quem* no negó que el susodicho “pacto de entrega de la posesión” fuera posible, o que pudieran existir motivos para que la propietaria hiciera tan curiosa transferencia, sin contraprestación. Solamente entendió que esos hechos no estaban cabalmente probados.

(iv) Según se ha insistido a lo largo de esta providencia, la referida orfandad probatoria constituye el pilar principal de la sentencia del tribunal. Sin embargo, la demandante no dedicó siquiera una línea a explicar por qué tal conclusión era abiertamente equivocada, y cómo era que las evidencias que se recaudaron daban cuenta, de forma clara e inequívoca, de la existencia de aquel “pacto de entrega de la posesión”.

Ciertamente, se plantearon varias críticas en torno a la motivación de la sentencia de segunda instancia en materia probatoria, pero todas ellas consisten en reexaminar la evidencia desde otras ópticas, buscando encontrar alguna hipótesis alternativa posible que fuera compatible con la visión personal de la controversia de la parte actora, alegato

que no satisface la exigente carga argumentativa requerida para revelar un yerro fáctico.

Recuérdese que, al plantear un cuestionamiento por la senda indirecta,

*«(...) es insuficiente limitarse a esbozar o delinear el supuesto yerro en que habría incurrido el juzgador, siendo necesario que se acredite cabalmente, esto es, que se le presente a la Corte no como una mera opinión divergente de la del sentenciador, por atinada o versada que resulte, sino como corolario de una evidencia que, por sí sola, retumbe en el proceso. “El impugnante -ha puntualizado la Sala-, al atacar la sentencia por error evidente de hecho, se compromete a denunciar y demostrar el yerro en que incurrió el Tribunal, como consecuencia directa del cual se adoptó una decisión que no debía adoptarse” (CCXL, pág. 82), agregando que “si impugnar es refutar, contradecir, controvertir, lo cual exige, como mínimo, explicar qué es aquello que se enfrenta, fundar una acusación es entonces asunto mucho más elaborado, comoquiera que no se logra con un simple alegar que el juzgador de instancia carece de razón, sino que impone, para el caso de violación de la ley por la vía indirecta, concretar los errores que se habrían cometido al valorar unas específicas pruebas, y mostrar de qué manera esas equivocaciones incidieron en la decisión que se repudia” (auto de 29 de agosto de 2000, exp. 1994-0088). En suma, la exigencia de la demostración de un cargo en casación, **no se satisface con afirmaciones o negaciones panorámicas -o generales- sobre el tema decidido, así éstas resulten pertinentes respecto de las conclusiones del Tribunal, siendo menester superar el umbral de la enunciación o descripción del yerro, para acometer, en concreto, el enjuiciamiento insoslayable de los argumentos del fallador, lo que se cumple mediante la exposición de la evidencia del error y de su incidencia en la decisión adoptada»** (CSJ SC, 2 feb. 2001, rad. 5670).*

Más recientemente, la Sala insistió en 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).

(v) Como colofón, no puede pasarse por alto que algunos de los preceptos legales que se invocaron como transgredidos, a saber, los artículos 2531¹, 2532², 762³, 764⁴, 777⁵, 981⁶, 2512⁷, 2513⁸ del Código Civil, no son normas sustanciales, pues no crean, modifican o extinguen derechos de esa naturaleza.

El artículo 780 del Código Civil sí tiene naturaleza sustancial, pero la recurrente olvidó explicar de qué modo habría sido infringido por el tribunal, o cuál era la incidencia

¹ CSJ, AC 4771 de 2018.

² CSJ, AC 5333 de 2022.

³ CSJ, AC 706 de 2020.

⁴ CSJ, AC 1774 de 2018.

⁵ CSJ, AC 4771 de 2018.

⁶ CSJ, AC 5333 de 2022.

⁷ CSJ, AC 2133 de 2020.

⁸ CSJ, AC 1613 de 2023.

de esa norma en la decisión censurada, contrariando las exigencias técnicas de la casación.

3. Conclusión.

Comoquiera que los ataques planteados no cumplen las exigencias formales del recurso extraordinario de casación, es imperativa la inadmisión de la demanda, con apoyo en lo dispuesto en el canon 346-1 del Código General del Proceso.

DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO. DECLARAR INADMISIBLE la demanda de sustentación del recurso extraordinario de casación interpuesta por Duratex de Colombia S.A.S. frente a la sentencia de 12 de mayo de 2023, proferida por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali.

SEGUNDO. Por secretaría remítase el expediente al tribunal de origen.

Notifíquese y cúmplase

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Presidenta de Sala

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE

(Ausencia justificada)

FRANCISCO TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por:

Martha Patricia Guzmán Álvarez
Magistrada

Hilda González Neira
Magistrada

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo
Magistrado

Luis Alonso Rico Puerta
Magistrado

Octavio Augusto Tejeiro Duque
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: 3B305EF799F0B64E2B9B870619407A921E5D50B66D1E33F786AC484056D28B68

Documento generado en 2024-02-26