



**Juzgado Sexto (6°) Civil del Circuito de Ibagué**  
Carrera 2ª No. 8-90 piso 11. Oficina 1105 Teléfono 2637957  
Palacio de Justicia "Alfonso Reyes Echandía"  
J06cctoiba@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ibagué, veintidós (22) de septiembre dos mil veintiuno (2021)

Referencia: Verbal (Declaración de Pertenencia)  
Radicación: No. 73001-40-03-008-2019-00222-01  
Demandante: Javier Reyes Castro  
Demandado: José Narciso Castañeda Yaima y otro.  
Asunto: **SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA**

De conformidad con el artículo 14 del Decreto 806 de 2020, procede este *ad quem* a resolver el recurso de apelación instaurado por la curadora *ad litem* de la parte demandada contra la sentencia adiada 16 de junio de 2021, emitida por el Juzgado Octavo (8°) Civil Municipal de Ibagué dentro del asunto de la referencia, bajo las siguientes:

### **ANTECEDENTES**

Javier Reyes Castro a través de procurador judicial, instauró demanda verbal en contra de José Narciso Castañeda Yaima y demás personas indeterminadas a fin se declarara por vía judicial como pretensión principal, que ha adquirido por prescripción adquisitiva ordinaria, el derecho real de dominio sobre el inmueble ubicado en la manzana 7, casa 16, Villa del Sol en Ibagué, con folio de matrícula inmobiliaria 350-123717, ficha catastral 01-09-1008-0016-00, linderos y cabidas señaladas en el libelo introductorio. Como pretensión subsidiaria, deprecó la prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio sobre el mismo fondo, aunado a que pidió en todo caso, la inscripción de la sentencia de usucapión en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

De la narración de los hechos fundantes del anterior *petitum*, se pueden extraer los siguientes:

1. En septiembre de 2006, entre las partes aquí litigantes se celebró básicamente un contrato de promesa de permuta, en donde José Narciso Castañeda Yaima se comprometió a otorgar escritura pública de transferencia de dominio a favor de Javier Reyes Castro relativa al predio materia de este proceso y, éste,

le cedería derechos herenciales sobre el inmueble identificado como lote No. 7, de la vereda San Cayetano Parte Baja de Ibagué, tal como se describe en la demanda.

2. Por virtud de la referida negociación, a Javier Reyes Castro le fue entregada la posesión del fundo materia de esta pertenencia, desde el 11 de septiembre de 2006, momento desde el cual, aduce ejercer sobre el mismo, posesión quieta, pacífica, pública e ininterrumpida, desplegando actos materiales de señoreaje y dominio, tales como construcción de mejoras, pago de servicios públicos y cargas fiscales y otros similares.

3. Admitida finalmente la demanda por parte del Juzgado Octavo Civil Municipal de esta ciudad, y tras debidos emplazamientos y cumplidos los protocolos procesales, tanto el demandado Castañeda Yaima como las personas indeterminadas, fueron notificadas a través de curadora *ad litem*, quien contestó la demanda y se pronunció acerca de los hechos y pretensiones, postulando como excepciones de fondo las que denominó: “*inepta demanda*”, “*inexistencia de justo título que habilite a la demandante para adquirir el bien por prescripción ordinaria*” y “*falta de requisitos necesarios para acceder a la prescripción extraordinaria*”.

4. Evacuadas la audiencia inicial y de instrucción, fue emitido fallo oral en sesión desarrollada el 16 de junio de 2021, en donde se accedió finalmente a la pretensión subsidiaria de usucapión extraordinaria, incoada por el actor, con las consecuencias legales que ello apareja.

### SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

5. Destacó el juzgador de primera sede en cuanto a los elementos necesarios de la prescripción adquisitiva de largo tiempo según la ley y la jurisprudencia, encontrando hallados todos en su plenitud, a partir de la prueba documental del contrato de permuta celebrado entre las partes y los testimonios que dieron cuenta sobre el ejercicio de la posesión en el actor por el término de ley, adicional a los actos materiales relativos a mejoras; ello, atado a un elemento de *animus domini*, reflejando una fluida posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida, sobre inmueble debidamente identificado en inspección judicial, susceptible de usucapir.

## REPAROS CONCRETOS DE LA CURADORA AD LITEM DE LOS DEMANDADOS

En esencia se forjaron en dos argumentos, el primero, relacionado con la falta de acreditación del dominio pleno en el demandado, toda vez, que no fue aportada escritura pública de compraventa (título) por medio de la cual, Castañeda Yaima adquirió el inmueble materia de esta pertenencia, el segundo, en que no fue demostrado el tiempo necesario para prescribir, tal como se desprende del hecho 14 de la demanda, según el cual, el demandado “*desde hace 8 años*” no habita en el predio, tampoco lo ha arrendado, adicional que solo se arrimó un paz y salvo del impuesto predial que no permite inferir quién honró tal carga fiscal.

## SUSTENTACIÓN DE LA ALZADA EN SEGUNDO GRADO

Fundamentalmente la libelista en esta oportunidad, explicó que la carencia demostrativa del título (documento escriturario de compraventa respecto del demandado y no relativo a los anteriores dueños), no presenta al orden de plenario la probanza del derecho de dominio en el convocado; asimismo, que no demostrarse el tiempo exigido por la ley para usucapir, y existir duda en la persona que cubrió el importe de impuestos, da al traste con los requisitos legales para acceder a las pretensiones de la demanda.

En la oportunidad concedida, la contraparte guardó silencio; no obstante, ante el *a quo*, destacó que los reparos de la impugnante atienden a cuestiones de simple formalismo que no demeritan la decisión adoptada.

## CONSIDERACIONES

1. El recurso de apelación se constituye en importante bastión del principio constitucional de la doble instancia, instituido por el artículo 31 de la Constitución Nacional, recogido por el precepto 9º del C.G.P., calificado por la doctrina como “el más importante y usado de todos los recursos en diversas legislaciones.

Es, “*en la visión histórica, raíz y origen de todos los demás recursos*”<sup>1</sup>, y consistente precisamente en que ya no será el funcionario judicial quien emitió la orden cuestionada, el encargado de reconsiderarla sino que ahora, lo será el superior

---

<sup>1</sup>PODETTI J. Ramiro, Teoría y técnica del proceso civil y trilogía estructural de la ciencia del proceso civil, Buenos Aires, Ediar, 1963. pág.113.

funcional quien bajo claros postulados de legalidad (art. 7 *íbidem*) y bajo las reglas de la sana crítica, quien debe definir en lo sustancial la réplica para confirmarla, revocarla o modificarla.

2. Comenzando con el análisis de rigor, se destaca que en torno de los presupuestos procesales, entendidos como aquellos elementos que deben reunirse para poder expedir decisión de mérito, se encuentran acreditados en el presente asunto, toda vez que la actuación es adelantada ante la autoridad judicial competente para conocer la litis, aunado a ello, este Juzgado Civil del Circuito es competente para dirimir el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia emitida por el *a quo*, por virtud del factor de competencia funcional previsto en el artículo 33 del Código General del Proceso, máxime que el fallo adoptado lo fue dentro de un juicio de primera instancia (canon 321 *íbidem*).

Además, el demandante y demandados al momento de la demanda, por el hecho de ser personas naturales mayores de edad, cuentan con los atributos de capacidad y goce de obrar en esta causa, predicados que los facultan para comparecer directamente al proceso.

De otra parte, la demanda fue presentada en debida forma, el extremo actor y pasivo están representados debidamente en juricidad, hecho que satisface el requisito del derecho de postulación (art. 73 del C.G.P.)

Desde el punto de vista de la actuación, tampoco observa el Juzgado causal de nulidad que pueda invalidar el proceso, por lo anterior se impone una decisión de fondo de segundo grado como se pasa a explicar.

3. Descendiendo al *sub exámine*, el problema jurídico se enmarca en el alcance que la libelista le ha impartido en sus reparos concretos frente al fallo confutado y que en su momento sustentó (artículo 328 *ejusdem*), al punto que debe auscultarse sobre dos aspectos a saber: a) necesidad del título (contrato de compraventa) respecto del demandado para el triunfo de la pretensión de pertenencia y, b) el tiempo de posesión que fue acreditado a plenario, si se acompasa o no, al requerido por la ley para prescribir.

4. Es menester recalcar que el artículo 2512 del Código Civil define a la prescripción como un “(...) modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los

*demás requisitos legales*”, con lo cual se establece tanto una forma de extinción de las obligaciones y derechos legalmente reconocidos, como un modo originario de adquirir la propiedad, este último, que interesa a este litigio.

Al tenor de lo dispuesto en el artículo 2518 *íbidem*, a través de la «*prescripción adquisitiva*» o «*usucapión*», se puede adquirir derechos reales, entre ellos el dominio de los bienes corporales, ya sea muebles o inmuebles, si son detentados en la forma y por el tiempo previsto en el ordenamiento jurídico.

Enlazando las anteriores premisas, memórese que las características de la prescripción extraordinaria de dominio están contempladas en el artículo 2531 *ejúsdem*, normatividad que establece que la operatividad de esta especie de usucapión no requiere de ningún título, ausencia que no es óbice para presumir en ella la buena fe, salvo en las hipótesis en que la posesión alegada estuvo precedida de un título de mera tenencia.

En tal sentido, la Corte Suprema de Justicia ha establecido para el buen curso de la prescripción extraordinaria de dominio la concurrencia de los presupuestos axiológicos de: “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 CXCH, 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)”<sup>2</sup>.

Por otra parte, cabe recordar que la posesión es un hecho jurídico definido en el artículo 762 del Código Civil como: “...*la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...*”, concepto del que se extrae un elemento de orden objetivo y otro de carácter subjetivo, que por vía de doctrina y jurisprudencia han sido denominados “*animus*” y “*corpus*”, significando el primero el elemento subjetivo, es decir la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno, y el segundo elemento material o externo, ocupar la cosa, lo que se traduce en la explotación económica de la misma, con actos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio, entre otros hechos de parecida significación, por un tiempo mínimo establecido por el legislador, en el caso concreto en aplicación al artículo 41 de la Ley 153 de 1887, será de 10 años, acorde con las previsiones del canon 6º de la Ley 791 de 2002.

---

<sup>2</sup>Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil. SC3727-2021, 8 de septiembre de 2021. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.

5. Respecto al primer reparo de la censura relativo a que la falta de escritura pública de adquisición del dominio sobre la cosa litigada respecto del demandado José Narciso Castañeda Yaima sin que sea valedero arrimar el documento escriturario de antecesores *dómines*, cabe resaltar por un lado, que acorde con los presupuestos axiológicos arriba señalados de la usucapión, no se impone para su prosperidad la acreditación del título de adquisición real en el enjuiciado (en este evento, la escritura compraventa), pues, véase que ello de modo alguno se puede inferir del requisito de dirigir la demanda contra titulares de derechos reales según las previsiones del numeral 5º artículo 375 CGP, y para lo cual dispuso traer con el cuerpo de la demanda, el certificado del registrador de instrumentos; luego entonces, son aspectos disímiles lo apreciado por la apelante y lo ordenado por la ley.

Ahora, si en gracia de discusión admitiéramos el requisito que echa de menos la inconforme pero que no es impuesto por la ley (se reitera), nótese que solo basta el aporte del certificado del registrador correspondiente para auscultar quien es el dueño de la cosa, pues básicamente por virtud la gestión registral sustancial que le reconoce la jurisprudencia de la Corte a la autoridad de registro, será dicho funcionario quien de cuenta de qué persona es la titular del derecho real de dominio, sin necesidad de aportar la correspondiente escritura pública de compraventa o título fundante del derecho real, comoquiera que: *“(...)en la actualidad, la certificación expedida por el registrador da cuenta, no sólo del asentamiento en el registro inmobiliario, sino también de la existencia del título traslativo y su conformidad jurídica, constituyéndose por si misma en una prueba idónea de la propiedad (...)”*<sup>3</sup>.

Certificaciones que en efecto, aparecen aportadas a folio 4 y 7 a 8 del cuaderno 1, sin que hubiere sido redargüidas de falsas por la enjuiciada, de tal modo, que se presumen auténticas con valor probatorio para destacar la titularidad del dominio en José Narciso Castañeda Yaima (artículo 244 CGP).

6. En cuanto al segundo de los reparos advertidos, alusivo a que el demandante no ostenta el tiempo para usucapir y la presunta dubitativa de quién realizó el pago de impuestos al aportarse simplemente un “paz y salvo”, delantadamente no tiene eco ante este *ad quem*.

---

<sup>3</sup>Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil. SC3540-2021, 17 de septiembre de 2021, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

Nótese que en punto de la deducción del tiempo a 8 años, fue premisa elaborada por el intelecto de la libelista, a partir del hecho décimo catorce de la demanda, en donde el gestor de acción manifestó que *“el demandado JOSE NARCISO CASTAÑEDA YAIMA NO ha habitado, arrendado o usufructuado el inmueble [materia de este proceso] durante los últimos 8 años”*, no obstante, es conclusión que desconoce no solo el contexto y la integralidad de la demanda, sino también, la realidad de los hechos que quedó expuesta a plenario, a partir de las restantes pruebas, que como tal, fueron sopesadas acordes con las reglas de la sana crítica por el fallador de primera instancia.

Se destaca en efecto, que el documento contractual de la permuta es plausible punto de partida para concluir que la posesión del actor inició el 6 de septiembre de 2011 por ser documento no cuestionado de falso, adicional que son las deposiciones rendidas por las señoras Martha Lucia Sokadagi Monroy y Leonilde Beltrán Torres, que resultan precisas en señalar que conocen a Reyes Castro hace más de 10 años, contemporáneo al año 2006, época que coincide con lo manifestado en el consabido negocio de permuta en su cláusula cuarta; de igual modo, la tesis de la apelante, no tiene entidad para desconocer los actos materiales como mejoras (construcción de pisos, habitación, techado y cambio de puertas) puestas de presente en el *dossier*, rebatiéndolo solamente porque fue aportado un “paz y salvo” del impuesto predial que impide apreciar quién los cubrió, cuando precisamente la jurisprudencia ha enseñado, que los hechos de posesión son los externos y que así percibidos pueden dar cuenta los testigos en juicio, como ocurrió en el caso de autos, según dichos de las declarante Sokadagi y Beltrán; por ende, cualquier discusión cimentada en el pago de impuestos, *per se*, no destierra la realidad posesoria que ya el *a quo*, dejó bien definida a la par del entendimiento que sobre la materia tuvo la Corte cuando destacó que : *“(...) la posesión debe cumplirse de manera pública, pacífica e ininterrumpida, derivada de hechos ostensibles y visibles antes los demás sujetos de derecho”*<sup>4</sup>.

Luego entonces, en forma razonable, objetiva y acorde con las reglas de la sana crítica (se reitera), el planteamiento del fallador de primer grado, da cuenta en el caso concreto, de hechos materiales compatibles con las previsiones del artículo 981 del Código Civil que presentan al demandante Javier Reyes Castro, como poseedor pacífico, público e ininterrumpido por espacio superior a 10 años con anterioridad a incoarse la presente senda, sobre cosa pasible de usucapión.

---

<sup>4</sup>Corte Suprema de Justicia, Sala Casación Civil. SC19903-2017, 29 de noviembre de 2017, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

7. Son estas las razones que explican la improsperidad del reparo vertical fustigado contra el fallo de primer grado, el cual, será confirmado en la siguiente parte resolutive, destacándose que no habrá lugar a costas por no aparecer causadas (art. 365 CGP).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

### **RESUELVE**

**PRIMERO. CONFIRMAR** *in integrum*, la sentencia fechada 16 de junio de 2021, emitida por el Juzgado Octavo (8º) Civil Municipal de Ibagué dentro del asunto de la referencia.

**SEGUNDO. ORDENAR** la devolución de las presentes diligencias al despacho de origen para lo su competencia, dejándose las constancias secretariales de rigor. Ofíciase.

**TERCERO.** Sin costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

**SAÚL PACHÓN JIMÉNEZ**

Juez

**Firmado Por:**

**Saul Pachon Jimenez**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 006**

**Ibague - Tolima**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

**d8cb39bdfc3a86e0659bffe7cb17eba3ac60ab783d9e8c99cc2c71feab  
b5fc99**

Documento generado en 22/09/2021 09:28:05 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>