



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
ARMENIA QUINDÍO**

**Asunto:** Sentencia de Segunda Instancia  
**Proceso:** Verbal Especial  
**Demandante:** José Del Carmen Blanco Rueda  
**Demandados:** Carlos Alberto Blanco Rueda y Otros  
**Radicado:** 632724089001-2021-00076-01

**Agosto once (11) de dos mil veintitrés (2023)**

**I. OBJETO**

Resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 06-07-2023 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Filandia, Quindío.

**II. ANTECEDENTES**

**1. Demanda.**

José Del Carmen Blanco Rueda formuló, a través de apoderado, demanda para promover *Proceso Verbal Especial para otorgar títulos de propiedad al poseedor material de bienes inmuebles urbanos y rurales de pequeña entidad económica, sanear la falsa tradición*”.

La acción se postuló con miras a titular una fracción del inmueble denominado como “La Aurora”, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 284-873, que dijo el actor poseer desde el 27-12-2005.

Sostuvo que el predio fue entregado de manera física por su progenitor, quien, en vida, realizó una distribución informal del mismo entre sus descendientes, sin que ninguno gozara de título



de dominio. Que ejerce, sobre su porción, actos positivos de señor y dueño.

## **2. Oposición.**

La demanda se formuló en contra de los hermanos del actor en su condición de titulares de derechos herenciales inscritos en el fundo.

Mariela Blanco Rueda, a través de su apoderado general, contestó la demanda sin oposición.

Los restantes demandados, a través de mandatario, resistieron las pretensiones, invocando, por vía de excepción de fondo, una incorrección en el área del inmueble pretendido por el demandante.

El curador ad litem designado para ejercer la representación de los indeterminados contestó la demanda y se opuso promoviendo la excepción relativa a la indivisibilidad del bien ante su extensión inferior a 5 UAF.

## **3. Alegatos.**

El mandatario del actor inició su intervención de cierre destacando que la oposición del extremo pasivo solo gravitó frente a la diferencia de área del inmueble, lo cual fue aclarado en la inspección judicial.

Agregó que no es posible acudir al proceso divisorio o a la división material, primero, por la extensión del bien y segundo porque las partes solo eran titulares de unos derechos herenciales, no propietarios, de allí que se iniciare el presente asunto para conjurar esa situación.



Seguidamente expuso que, aunque existió una promesa de compraventa por el demandante, ello no varió la posesión de aquel, pues, aquella promesa estaba supeditada a la titulación de la posesión sobre el fundo.

Finalmente, anunció un compromiso de cara al pago de impuesto predial y demás conceptos, para con ello reclamar la prosperidad de las pretensiones.

A su turno, la mandataria de la parte demandada destacó que a los herederos de la familia Blanco Rueda de común acuerdo distribuyeron unos bienes, asignando a cada uno su respectivo lote.

Ratificó la ausencia de oposición a las pretensiones del demandante, independiente de la venta de sus derechos, resaltando que su oposición se fincó sólo respecto de una divergencia en el área, lo que consideró superado con la aclaración de los dictámenes periciales.

Finalmente, tras ratificar su contestación, reclamó se diera claridad sobre el pago de impuesto predial en caso de acogerse las pretensiones.

Por su parte, el curador ad litem manifestó estarse a lo que se encontrare probado en el asunto.

#### **4. Sentencia de Primera Instancia.**

Tras realizar un recuento de la demanda, su contestación y el devenir procesal, destacó la ausencia de oposición sobre la pretensión, salvo lo relativo al área del inmueble cuya titulación se pretendía, sobre el cual sostuvo existir la claridad suficiente como primer presupuesto de la acción.



Seguidamente, se ocupó del presupuesto de la posesión como modo de adquisición del dominio, sobre la que refirió su concepto normativo, para luego adentrarse en el caso concreto.

Así, destacó que el actor había realizado una negociación que implicaba la venta del predio, narrando que la posesión era incluso compartida, con lo que estimó que esa posesión no era exclusiva, cuando esta debía ser quieta, pacífica e ininterrumpida.

Resaltó que ni siquiera las pruebas testimoniales acreditaron el ejercicio de actos de señor y dueño.

Además, relievó que la venta de la posesión había ocurrido inclusive antes de haberse presentado la demanda, habiéndose acreditado en el asunto que no había existido acto de posesión alguno.

Luego, consideró que el demandante carecía de legitimación, pues, se había despojado de la calidad de poseedor, tal como así lo reconoció en su propia declaración, aunado a que son dos las personas que podrían tener derechos en el bien, esto es, a quien se le hizo la venta o la persona que en la actualidad ocupaba el predio.

Con todo, concluyó que la condición de que la posesión fuera ininterrumpida no se tuvo por satisfecha, siendo ese el argumento basilar para desestimar las pretensiones.

## **5. Apelación.**

En esencia, el recurrente basó su inconformidad en los siguientes tópicos: *i)* No haberse resuelto el allanamiento a la demanda; *ii)* No decretar el testimonio de quienes ocupan el predio; *iii)* No existir oposición de otro poseedor ni por terceros;



*iv)* La promesa de compraventa de la posesión no implica la pérdida de esta en el demandante.

Del recurso sustentado se dio traslado a las demás intervinientes, manifestando la parte demandada estarse a lo resuelto por el despacho cognoscente; el curador no ofreció pronunciamiento.

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **3.1 Competencia.**

El despacho resulta competente en tanto es el superior funcional del despacho que profirió la sentencia combatida.

El presente asunto goza de un trámite especial, cual es el contemplado en la Ley 1561/2012, en cuyo artículo 18 gobierna lo relativo a la apelación de la sentencia.

Tal disposición sostiene que el apelante está llamado a sustentar la alzada al tiempo en que se dicte la decisión, momento mismo en el que deberá resolverse su concesión y de así resultar se remitirá la causa al superior, quien la resolverá en el término especial allí consignado.

De la lectura de la norma en cita, se concluye que se trata de un recurso de apelación de carácter especial, de allí que no está sometido a las reglas generales de la alzada que implicarían la admisión y posterior sustentación del recurso, por lo que se impone su resolución de fondo.

Con ese propósito, recuérdese que el operador de segundo grado debe pronunciarse únicamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones oficiosas que advierta necesarias.



Luego, es carga del recurrente expresar las razones de inconformidad y es sobre estas a las que debe remitirse de modo exclusivo el pronunciamiento de segunda instancia.

En este sentido, la corporación de cierre de la especialidad ha dicho que *“(..) la herramienta impugnativa se entiende interpuesta en lo desfavorable a quien la propone, y por lo tanto el superior no podrá enmendar la providencia en lo que no fue materia de inconformidad, salvo que en razón de la reforma fuere indispensable hacer alteraciones sobre puntos intrínsecamente vinculados con aquella”* (CSJ civil, SC12024-2015, 9 sept de 2015. Margarita Cabello Blanco).

### **3.2 Caso Concreto**

Para el asunto en ciernes, se aprecia que los embates contra la decisión de primera instancia se enfilaron frente a *i)* No haberse resuelto el allanamiento a la demanda; *ii)* No decretar el testimonio de quienes ocupan el predio; *iii)* No existir oposición de otro poseedor ni por terceros; *iv)* La promesa de compraventa de la posesión no implica la pérdida de esta en el demandante.

### **3.3 Problema Jurídico.**

Se contrae a determinar si los cuestionamientos hechos a la sentencia de primera instancia tienen la entidad para lograr el decaimiento de la misma.

### **3.4 Resolución del Problema Jurídico**

La respuesta al problema planteado será de tinte negativo y por ende se confirmará la decisión opugnada, ello con arreglo a las consideraciones que seguidamente se expondrán.



Atendiendo que la censura se propuso con estribo en distintos puntos de inconformidad, se abordará su estudio en forma separada.

#### **3.4.1 No haberse resuelto el allanamiento a la demanda:**

El apelante solventó este punto de disenso en el hecho de que los demandados, al tiempo de contestar la demanda, solo ejercieron oposición en lo relativo al área del bien y los impuestos prediales, sin extender mayor argumentación a su inconformidad.

A ese respecto, se tiene que el artículo 98 del C.G.P sostiene que el demandado, al tiempo de contestar la demanda o en cualquier momento anterior a la sentencia de primer grado puede allanarse expresamente a las pretensiones, evento en el cual se dictará sentencia conforme lo reclamado en el libelo genitor.

Para el caso, se observa que los demandados jamás ejercieron esa conducta procesal, pues una cosa es que no exista oposición a las pretensiones y otra, diametralmente distinta es que se allanen, pues esto último debe surtirse de manera expresa, lo que no ocurrió.

En esa línea, es cierto que el operador de primer grado no desató allanamiento alguno a la demanda, pero ello fue así porque simplemente este no se presentó en el proceso, de modo que el juzgador no está llamado a desatar cuestiones que no le son sometidas a su consideración.

En suma, si el actor consideraba que había mediado allanamiento a las pretensiones, tuvo la oportunidad de haberlo ventilado dentro de la actuación de primera instancia, carga desatendida por su parte, lo que permitió que el proceso cursara sus etapas sin reparo alguno.



Con todo, al auscultar las intervenciones de los demandados, aflora claro que ninguno de estos se allanó a las pretensiones, pues, se itera, una cosa es no oponerse y otra allanarse, sin que aquí ocurriera lo segundo.

Así, esa protesta luce desacertada, unido a que no es en sede de apelación donde pueden controvertirse asuntos cuya oportunidad de debate ha precluido, como aquí acontece.

#### **3.4.2 No decretar el testimonio de quienes ocupan el predio:**

Como argumento de esta inconformidad narró el apoderado del demandante que al momento de la inspección judicial realizada en el predio se observaron unas personas dentro de la casa de habitación que allí existe, resaltando que no se decretó su testimonio.

Sobre el particular, es preciso recordar que la carga de la prueba descansa en hombros de las partes, de allí que incumbe al interesado en probar determinado hecho demostrarlo.

En relación con la carga de la prueba, ha dicho la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC 065-2023 lo siguiente:

*“(...) A voces del artículo 167 del Código General del Proceso «Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen». Disposición que consagra el principio de carga de la prueba, determinando lo que cada parte debe probar para obtener éxito en el proceso, es decir, los hechos que según el tema de la prueba deba ser acreditado para abrir paso a las pretensiones o las excepciones, sin desconocer la facultad que la misma norma confiere a los juzgadores para adoptar medidas de distribución, aplicando lo que se denomina “carga dinámica de la prueba”, o decretar de oficio las que*



*estime pertinentes, como tampoco los eximentes legalmente autorizados, como cuando se planteen hechos notorios, negaciones o afirmaciones indefinidas, o se reconozca en favor de determinado sujeto procesal una presunción iuris et de iure o las denominadas “legales” o “iuris tantum”, debiendo en estos últimos supuestos demostrar únicamente el supuesto descrito en la norma para que la “presunción” se configure.*

*Significa esto, que el principio de la carga de la prueba está ligado al deber que tienen los intervinientes en los procesos de demostrar los supuestos fácticos que soportan sus reclamaciones, para que el juez pueda definir la controversia sometida a su consideración, amen que todas las decisiones judiciales deben estar soportadas en las pruebas regular y oportunamente allegadas al juicio, sea que se deban incorporar al expediente a iniciativa de las partes, de oficio por el juez, o que el ordenamiento autorice la presunción del hecho controvertido, cuya desatención apareja consecuencias adversas para el litigante que la incumpla.”*

Ahora, bajo la tesis del recurrente, el juzgador debía disponer, de oficio, la recepción del testimonio de las personas que se encontraban en la citada casa de habitación, consideración desatinada, pues, era de cargo de las partes aportar los medios de convicción necesarios para apoyar sus respectivas tesis, ello atendiendo la carga de probar que le asistía.

Sobre la prueba de oficio se ha dicho por la doctrina<sup>1</sup> que “(...) así parezca un contrasentido aseverarlo, la prueba de oficio proviene de la iniciativa del juez y está determinada de manera exclusiva por el hecho de que a él le parezca necesario ordenarlas, por eso es que las peticiones que en ocasiones presentan los

---

<sup>1</sup> LÓPEZ B., Hernán F. Código General del Proceso, parte general, Bogotá DC, Dupre editores, 2016, p.769-776.



*abogados para el juez decrete pruebas de oficio, jamás pueden ser tomadas como un imperativo para que éste así lo haga, sino apenas como una sugerencia destinada a buscar que el funcionario analice si es del caso emplear la facultad (...)*”

Luego, el hecho de que no se hubiera practicado un testimonio de oficio para nada varía la decisión adoptada por el sentenciador de origen, pues no se observa carencia de pruebas como apoyo a lo resuelto.

Bajo ese orden, el juzgador no estaba en obligación de recaudar nuevos testimonios, sumado a que esas personas no acudieron a la vista pública ni ejercieron oposición alguna, de allí que nada tenían que aportar al proceso.

Vale recordar que el éxito de la pretensión en esta clase de procesos de titulación de la propiedad, conforme indica el artículo 3 de la Ley 1561/2012, depende de la demostración de la posesión material, pública, pacífica e ininterrumpida por determinado período de tiempo y sobre bienes con cualidades específicas.

Así, el demandante está llamado a probar esa posesión, siendo estrictamente de su cargo demostrar esos presupuestos sustanciales de la acción, sin que la prueba de oficio tenga la vocación de suplir las eventuales deficiencias que en el campo probatorio llegare a tener el demandante.

### **3.4.3 No existir oposición de otro poseedor o por terceros:**

Pacífico en el asunto resulta el no haber cursado oposición alguna proveniente de terceros con interés en el inmueble en pendencia o de algún otro sujeto que se autoproclamare poseedor sobre el mismo, ello en el curso del proceso mismo o en la práctica de la inspección judicial.



Sin embargo, esa inconformidad tampoco tiene la entidad para revocar la decisión de primer grado, pues aquella no se fundó a partir de ese preciso tópic.

Obsérvese que la decisión del *a quo* tuvo como argumento medular el hecho de que la posesión del actor había sido interrumpida ante la venta que este hiciera a un tercero, conclusión a la que se arribó a partir de la propia versión del demandante, contrastada con la de los demandados, todos unísonos al informar que en efecto José del Carmen Blanco Rueda le había vendido sus derechos a otro ciudadano, lo que finalmente llevó a concluir también la falta de legitimación en este.

Ahora, esa interpretación hecha por el juzgador resulta acertada, pues fue el mismo demandante, quien, de viva voz, informó haber extendido una promesa de compraventa de sus derechos a un tercero, de quien informó llamarse Norbey López.

Además, quedó probado como el referido demandante ni siquiera detentaba el inmueble, al punto de que desconocía quien lo habitaba y en qué calidad, no sabía tan siquiera su nombre o cuanto llevaba allí, indicando incluso que vivía en los Estados Unidos, pero había dejado sus enseres allí.

Sin embargo, los demás deponentes expresaron que esa persona si habitaba el bien, incluso con anterioridad a la presentación de la demanda; es más, María Orlanda Blanco incluso narró que esa persona que habitaba el inmueble en alguna oportunidad le había indagado sobre el por qué no le realizaban su escritura.

Es por ello que el solo hecho de que no hubiera existido oposición de algún tercero u otro poseedor para nada hubiera conllevado al éxito de la pretensión, pues fue el mismo



demandante quien con su declaración lanzó al vacío su aspiración.

En efecto, en su interrogatorio oficioso aquel reconoció de modo expreso haberle vendido su derecho a un tercero, indicó tratarse de una posesión “compartida”, manifestó no haber sufragado el impuesto predial,

Además, el demandante tampoco detentaba el predio incluso desde antes de presentar la demanda, de allí que no se configuraba en su favor uno de los elementos de la posesión, cual es el *corpus* directamente ni a través de terceros.

Cumple destacar que en el proceso se llevó a cabo la inspección judicial obligatoria en este tipo de tramites, diligencia respecto de la cual es preciso destacar que no está diseñada con fines probatorios sino para la determinación correcta del inmueble tal como ha enseñado la Corte Suprema de Justicia al sostener:

*“De otro lado, la inspección judicial practicada en el trámite también resulta insuficiente para acreditar los actos posesorios alegados por el demandante durante más de dos lustros, en tanto que el propósito de dicho medio persuasivo es el «examen ocular, es determinar la situación física del inmueble para la fecha en que el funcionario de conocimiento se traslada a él». (CSJ SC10189 de 2016, rad. 2007-00105).*

*Con otras palabras, ese elemento probatorio da cuenta al juzgador de las condiciones en que se encuentra un bien para la época de su visita, de donde resulta exiguo a efectos de acreditar los actos posesorios ejercidos por espacio de varios años, como resultaba forzoso en el sub iudice si se pretendía obtener una decisión estimatoria de la pretensión.*



*Aunque tal elemento de convicción puede dar cuenta, a través de la percepción directa de la autoridad judicial, de la existencia y particularidades del bien pretendido en usucapión, como su estado de conservación, mantenimiento, etc., (núm. 10, art. 407, C.P.C.), sus limitantes impiden darle valor de plena prueba en aras de acreditar que las condiciones que actualmente muestra han perdurado durante varios años. (CSJ SC4791 de 2020, rad. 2011-00495).”*

Así, la inspección judicial no estaba llamada a demostrar los hechos constitutivos de la posesión alegada, sino la identificación de la heredad *in situ*, de modo que el no haberse presentado oposiciones de terceros en el acto de la misma para nada logra variar el sentido de la decisión.

#### **3.4.4 La promesa de compraventa de la posesión no implica la pérdida de esta en el demandante.**

La promesa de compraventa, aunque es un contrato típico, tiene la connotación de ser un pacto preparatorio de otro, esto es el de compraventa.

El artículo 1611 del C.C enlista los requisitos del contrato de promesa de compraventa, mismos que resultan concurrentes para que esta produzca obligaciones.

Ahora bien, para este asunto, la sentencia no se apoyó en la existencia o no de un contrato de promesa, pues este finalmente no fue arribado a las diligencias por ninguno de los extremos.

La existencia de ese pacto se puso de presente por parte del demandante al tiempo en que se evacuó su interrogatorio de parte, promesa que en momento alguno se acompañó como prueba documental y por lo mismo ni fue analizada ni tampoco sirvió de base para desatar la causa.



Es preciso acotar que el funcionario de primera instancia, con acierto, encontró interrumpida la posesión, pero ello lo hizo a partir de los medios de prueba recaudados en la audiencia de instrucción, entre estos y con mayor vigorosidad la versión del propio demandante, quien en forma espontánea reconoció haberse desprendido de tiempo atrás de su derecho.

Así, fueron los interrogatorios de las partes los que finalmente contribuyeron al despacho de origen a fundar la tesis desestimatoria de las pretensiones, misma que estribó en suficiente caudal probatorio y se aprecia ajustada a las disposiciones sustanciales que disciplinan la materia.

En efecto, para el éxito de la pretensión de pertenencia, la jurisprudencia ha establecido:

*“2.- Respecto de los requisitos que deben converger para que triunfe la acción de pertenencia invocada con soporte en la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, la Corte, de manera uniforme y reiterada, ha sostenido que estos conciernen a que se demuestre la posesión material en el usucapiente; que la cosa sea susceptible de ser adquirida por usucapión, haya sido poseída por un periodo no inferior a 10 años -antes 20 años- y que la posesión se haya verificado de manera pública e ininterrumpida.”<sup>2</sup>*

Luego, esos presupuestos son concurrentes, por manera que de faltar uno, traerá la inevitable consecuencia de la desestimación de las pretensiones como así ocurrió en este caso, pues de las probanzas vertidas en audiencia pública quedó plenamente establecida la interrupción de la posesión en tanto el actor ya se había desprendido de esta ante su enajenación realizada desde antes de haber presentado su demanda.



### **3.5 Conclusión**

Partiendo de lo considerado en antecedencia, se confirmará la decisión combatida en alzada, sin condena en costas de segunda instancia en tanto no aparecen causadas.

De conformidad con lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito en Oralidad de Armenia, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO:** CONFIRMAR la sentencia de primera instancia proferida el 06-07-2023 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Filandia, Quindío.

**SEGUNDO:** Sin costas de segunda instancia al no parecer causadas.

**TERCERO:** DEVOLVER el expediente al juzgado de origen una vez ejecutoriada esta providencia.

#### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

[Estado #125 del 14-08-2023](#)

Firmado Por:  
Ivan Dario Lopez Guzman  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 003  
Armenia - Quindío

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: **42338f75b8f915b9c58eacd062a70e3340746734de3ca9e61b1a9e5c17819cef**

Documento generado en 11/08/2023 07:44:27 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**