

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., once de agosto de dos mil veintidós

Referencia No. 2019-00140

Procede el despacho a resolver la oposición presentada por Javier Calvachi Galvez en contra de la diligencia de restitución de inmueble arrendado dispuesta en este asunto:

LA OPOSICIÓN

El opositor aduce que es poseedor del inmueble materia de restitución, toda vez que celebró un contrato de promesa de compraventa con el aquí demandado, en el cual pagó un precio de \$3.000.000.000 representado en la entrega de un predio ubicado en la ciudad de Girardot (Cundinamarca), además, realizó actos de posesión como la impermeabilización de terrazas, instalación de sensores, reemplazo de chimeneas, cambio de zonas de barbacoa, y la asunción de la condición de demandado en el proceso reivindicatorio iniciado por los propietarios en el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá. Y, aunque con posterioridad se enteró que el demandado no era propietario del inmueble, también verificó que aquel se encontraba vinculado por un contrato de promesa de compraventa con los titulares del dominio, el cual no ha sido rescindido por autoridad judicial.

CONSIDERACIONES

1. Para resolver la oposición basta aludir a la regla del numeral 1º del artículo 309 del Código General del Proceso, conforme al cual:

“El juez rechazará la oposición a la entrega formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella”.

2. Sobre el particular, se advierte que el juzgado comisionado entendió que Javier Calvachi Galvez contaba con legitimación para presentar la oposición, aduciendo que podía ser asimilado a un poseedor porque funge como demandado en un proceso seguido en el Juzgado 33 Civil Municipal de Bogotá, en el cual se incoa la acción reivindicatoria del bien inmueble objeto de la diligencia de restitución.

3. Si bien uno de los requisitos de prosperidad de la reivindicación es la acreditación de la calidad de poseedor de quien es demandado, lo cierto es que ese supuesto se debe acreditar ante el despacho en donde se impulsa la referida acción de dominio, por ser el tema de prueba de dicho contencioso.

Empero, en sede oposición a la entrega dispuesta en la restitución de inmueble arrendado, le corresponde al opositor acreditar una posesión cualificada del inmueble objeto de la litis, pues se requiere que compruebe que esta no se reconduce a un acto jurídico proveniente del arrendatario vencido en juicio, ya que este se encuentra obligado a atender las órdenes impartidas en la sentencia de restitución de inmueble arrendado.

No puede ser de otra manera, porque de admitirse a lo contrario, se habilitaría que el arrendatario pueda sustraerse al cumplimiento de la obligación legal de restituir el inmueble, la cual es consecuencia a la falta de atención de su obligación de pagar el canon de arrendamiento, mediante la celebración de actos jurídicos celebrados con terceros, tales como promesas de compraventa, o de traslaciones verbales de la detentación del predio objeto de la litis.

4. Descendiendo al caso de marras, adviértese que cuando soportó la oposición, el tercero manifestó ejerce la posesión del inmueble desde el 31 de octubre de 2017, precisando que ingresó merced a la celebración de un contrato de promesa de compraventa con el demandado José Octavio Ibáñez Bernier desde el 24 de abril de dicha anualidad.

También apuntó que lo recibió bajo la percepción y convencimiento de haberlo recibido la persona que contaba con facultad de enajenar, y resaltó que pagó por el predio la suma de \$3.000.000.000 representados en la entrega de un inmueble ubicado en la ciudad de Girardot (Cundinamarca) el 31 de octubre de 2017.

A su vez acotó, que debido a incumplimiento de las obligaciones de que estaban a cargo del promitente comprador José Octavio Ibáñez Bernier, realizó la correspondiente investigación donde se enteró que aquel no era propietario del inmueble prometido en venta, **pero que si estaba vinculado con los propietarios del mismo a través de un contrato de promesa de compraventa que se encuentra vigente, en la medida en que dicho negocio no ha sido resuelto por determinación jurisdiccional.**

5. De acuerdo con lo anteriormente recapitulado, se advierte que el demandado remonta el origen de su posesión a un contrato de promesa de compraventa celebrado con el demandado José Octavio Ibáñez Bernier, y en los fundamentos de su oposición pretende soportar el derecho de su promitente vendedor en un contrato de promesa de compraventa ajustado entre aquel y los propietarios del inmueble.

6. Debe puntualizarse que la promesa de compraventa no constituye título traslativo de dominio constitutivo de posesión regular, y, en línea de principio, tampoco comporta el desplazamiento de la posesión del promitente vendedor hacia el promitente comprador, salvo que se convenga expresamente. En otros términos, el referido contrato preparatorio incuba esencialmente una obligación de hacer, consistente en celebrar el contrato prometido, y por regla general germina mera tenencia en el evento en que los promitentes se anticipen la entrega.

Bajo tales senderos, al apreciar la promesa de compraventa ajustada el 24 de abril de 2017, por el opositor y el demandado José Octavio Ibáñez Bernier, despunta que no se estipuló que el bien prometido en venta se entregaría a título de posesión. Ni siquiera se pactaron estipulaciones que regularan las términos de la entrega del referido bien, por ende, es menester deducir, con apego a las reglas generales, que la entrega se surtió a título de mera tenencia y no otorgó al opositor el “animus” de poseedor.

6. Sobre el particular, se recuerda que la Corte Suprema de Justicia, en sentencia de 30 de julio de 2010, puso de presente que:

«La promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

“El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contratu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.»

En el mismo sentido, recabó que:

“Cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.»

7. Al margen de las anterior, la postura del opositor es intrínsecamente contradictoria, por cuanto el ejercicio de la posesión implica el “animus”, entendido como la voluntad de conducirse como señor de la cosa, la cual comporta desdén y rebeldía frente a derechos superiores al que proclama a través de su detentación material.

Y, ese señorío es incompatible con la referencia realizada a la promesa de compraventa ajustada entre el demandado José Octavio Ibañez Bernier y los aquí demandantes, pues con esta aserción se pretende legitimar la posesión en un acto jurídico previamente ajustado por su promitente vendedor y el propietario, lo cual no se compadece con la esencia del fenómeno posesorio, por entrañar el reconocimiento de dominio ajeno.

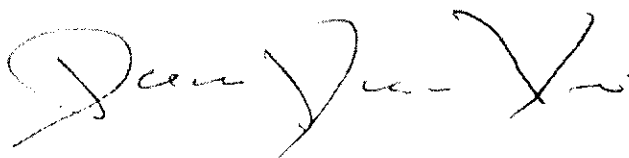
8. Así las cosas, emerge que la oposición deberá ser desestimada, razón por la cual se condenará al opositor en costas y perjuicios frente a los demandantes.

Por lo expuesto, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, RESUELVE:

PRIMERO: Denegar la oposición presentada por Javier Calvachi Galvez en contra de la restitución dispuesta en este asunto.

SEGUNDO: Condenar en costas y perjuicios al opositor. Para su cuantificación, se fijan la suma de \$3.000.000 como agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE,



NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

Juez (4)

