



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Tres de Diciembre de Dos Mil Veintiuno

Asunto	Apelación Auto (Deniega Oposición)
Juzgado de Procedencia	Juzgado Treinta Civil Municipal de Conocimiento de Despachos Comisorios de Medellín
Radicado	05001 40 03 030 2019 00413 01
Instancia	Segunda
Tema	Los efectos procesales –no los sustanciales- de la sentencia, son los que realmente tienen la vocación de enervar una eventual oposición (en el marco de la oposición a la entrega de que trata el artículo 309 del Código General del Proceso); ello, aunado a que la prueba allegada siquiera sumaria de la posesión de forma directamente ejercida por la opositora (máxime el proceso de pertenencia actualmente por esta incoado), cuando menos, transitoriamente, descarta una probable tenencia a nombre del procesalmente vencido en el proceso de restitución del bien inmueble dado en arrendamiento.
Decisión	Revoca, Concede el Derecho de Oposición a la Entrega de Inmueble

Considerándose admisible el Recurso de Apelación interpuesto por la Opositora a la Entrega, concretamente Paola Andrea Restrepo Alzate, respecto del bien inmueble identificado con la M.I. 001-848221, en el marco del proceso de Restitución de Bien Inmueble Arrendado, por mora en el pago (esto es, de única instancia), que se encuentra adelantando Octavio de Jesús Quintero Marín y Otra en contra de Rafael Galvis Marín, oposición que el A quo decidió denegarla, estimando que, con fundamento en los antecedentes facticos ventilados tanto en la demanda de origen como en la diligencia de oposición a la entrega, así como en lo previsto en el numeral primero del artículo 309 del Código General del Proceso, es decir, en tanto concluyó que “...*contra la señora PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE también produce efectos la sentencia proferida por el juzgado 20 Civil Municipal de Medellín por ser tenedora a nombre del señor RAFAEL DE JESÚS GALVIS MARÍN*”; este Despacho, empleando los argumentos “...*estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones*”, acorde con lo preceptuado en el Artículo 280 Ibídem, procede a pronunciarse en tal sentido “...*de plano y por escrito*”, en atención a lo dispuesto en el Segundo Inciso del Artículo 326 Eiusdem, de conformidad con los siguientes,

I. ANTECEDENTES

Mediante demanda de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento por mora en el pago de los cánones adeudados (esto es, proceso de única instancia), incoado por Octavio de Jesús Quintero Marín y Otra en contra de Rafael Galvis Marín, llegada la fecha para la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con la M.I. 001-848221 (tras ser evacuadas las distintas etapas procesales a cargo del Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín), llevada a cabo por el Juzgado Treinta Civil Municipal de Conocimiento de Despachos Comisorios de Medellín, Paola Andrea Restrepo Alzate, esposa del demandado en el proceso de marras –quien no fue vinculada procesalmente a dicha actuación judicial, y *motu proprio* no se advierte hubiese solicitado dicha integración-, se opuso a la entrega ordenada.

En la diligencia de entrega del bien inmueble “...ubicado en la carrera 87 D Nro. 31 A 16 de Medellín”, en el cual actualmente vive con su señor esposo (se itera, el demandado en el proceso de restitución), la cual fue realizada el 18 de agosto de 2021, la precitada oponente, para efectos de aquilatar sumariamente su oposición, indicó:

*“...que la ciudadana PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE tiene la posesión del inmueble desde el año 2014 ejerciendo actos de señora y dueña del mismo **existiendo contrato de promesa de compraventa debidamente autenticado ante la notaría 19 de Medellín donde figura ella como promitente compradora en compañía del señor RAFAEL DE JESÚS GALVIS MARÍN** su cónyuge donde figura como promitente comprador el señor FRANCISCO GALVIS MUÑOZ quien fungía para su momento como propietario inscrito del inmueble”*. Negrillas fuera de texto

*“...que **PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE** el pasado mes de marzo de 2021 presentó demanda de pertenencia con relación al inmueble al cual se solicita el desalojo el día de hoy correspondiéndole conocer de la misma al juzgado 4 Civil Municipal de Medellín y aun no la han admitido”*. Acta de reparto de la cual fue anexada su copia. Negrillas fuera de texto

“...que el contrato de arrendamiento por el cual se inició el proceso de restitución de inmueble fue objeto de un dictamen grafológico el cual concluyó que la firma a nombre de FRANCISCO ANTONIO GALVIS MUÑOZ quien figuraba como propietario inscrito del inmueble es una simple imitación por asimilación motivo por el cual se procedió a formular denuncia penal en contra de los demandantes estando a la espera del dictamen grafológico ordenado por el fiscal 29 seccional de

Medellín para proceder a interponer la correspondiente acción de revisión con relación al proceso de restitución de inmueble arrendado objeto de trámite que hoy nos convoca". Dictamen del cual fue anexada su copia, al igual que del SPOA ante la Fiscalía Veintiséis Seccional de Medellín. Negrillas fuera de texto

Además de la documentación aportada, la oponente allegó la **declaración extra juicio de "...OLGA CECILIA ARAQUE SALAZAR y DIANA CRISTINA ORREGO ACEVEDO que dan cuenta del conocimiento no solo de la posesión ininterrumpida que viene ejerciendo PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE sino también la promesa de compraventa que ella celebró con FRANCISCO ANTONIO GALVIS MUÑOZ**". Negrillas fuera de texto

Finalmente, y para efectos de consolidar la legitimación por activa que le asiste a la aquí oponente, se sirvió allegar al expediente copia de la Sentencia de Tutela 163 de 2006 proferida por la Corte Constitucional, "*...donde permite la oposición por quien figura como cónyuge o compañero permanente sobre persona frente a quien produce efectos la sentencia*".

Habiéndosele dado traslado de la oposición presentada, la parte demandante manifestó lo siguiente:

En relación con la promesa de compraventa señalada, precisó que esta "*...fue disuelta mediante un acuerdo entre RAFAEL ANTONIO GALVIS, FRANCISCO ANTONIO GALVIS MUÑOZ en presencia y reunión de la apoderada que en ese entonces tenía la familia GALVIS la abogada, DELMA INÉS JARAMILLO (...) quien en forma detallada ante el juzgado 20 Civil Municipal de Medellín en el proceso radicado 2019 - 00413, este mismo proceso, rindió testimonio y **explicó la forma como se deshizo la promesa de compraventa y hubo devolución de dineros además de la firma de contrato de arrendamiento la cual autenticó en el mismo acto el señor RAFAEL GALVIS MARÍN como cabeza de familia, esposo de la señora PAOLA ANDREA RESTREPO***". Negrillas fuera de texto

Finalmente, frente a las pruebas presentadas por el apoderado de la opositora manifestó que los aquí demandantes en el proceso de restitución, no han sido citados "*...en calidad de denunciados por parte de la fiscalía, nunca han sido condenados en ningún proceso penal, me atengo a lo que el juzgado en este trámite decida, pero insisto en la entrega del inmueble*".

Acto seguido, el A quo procedió a interrogar a la opositora, interrogatorio del cual se extrae lo siguiente:

Al ser preguntada acerca de quién paga el impuesto predial del inmueble donde habita (el cual se encuentra ubicado en la carrera 87 D número 31 a 16 de Medellín), manifestó que reside en dicho inmueble desde el

2014, señalando que “...nosotros no lo pagamos, ni yo ni RAFAEL ya que no llega aquí”. Así mismo, que no conoce quien realiza tal pago.

Siendo interrogada acerca de si ejerce actos de posesión sobre el inmueble objeto del debate, indicó que efectivamente si los ejerce, pues asevera tener una promesa de compraventa, reiteró que “...por el tiempo que llevo viviendo en la casa, hemos hecho arreglos mi esposo y yo arreglos en el inmueble tales como arreglo de tuberías, pagamos el desenglobe de la casa que nunca se hizo porque en el certificado de libertad existía una falsa tradición; todos los arreglos que se presentan en el inmueble, de esos arreglos aporto en este momento dos facturas de materiales de ferretería el castillo y servicherry de fechas de 3 agosto de 2017 y 6 de mayo de 2019 a nombre de PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE”.

No siendo más, el A quo, con asiento “...en los argumentos esbozados por el apoderado de la opositora, controvertidos por la apoderada de la parte demandante además de los documentos aportados como sustento de sus argumentos”, concluyó “...que la oposición presentada por PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE, quien alega ser poseedora del inmueble objeto de restitución, inmueble que habita con el demandado RAFAEL DE JESÚS GALVIS MARÍN quien es su esposo y su familia, y dando aplicación al numeral 1 del artículo 309 del CGP., que expresa “el juez rechazara de plano la oposición a la entrega formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de ella, teniendo en cuenta además que los documentos aportados por la opositora no permiten a este juzgado tener claridad sobre la posesión que se alega, habiendo permitido que se concluya que **contra la señora PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE también produce efectos la sentencia proferida por el juzgado 20 Civil Municipal de Medellín por ser tenedora a nombre del señor RAFAEL DE JESÚS GALVIS MARÍN, ya que habitan juntos el inmueble con su grupo familiar, derivando sus derechos del demandado**”. Negrillas fuera de texto

En conclusión, el A quo rechazó de plano “...la oposición a la entrega formulada por PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE”.

Habida cuenta la decisión adoptada, la opositora a la entrega interpuso el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, grosso modo manifestando lo siguiente:

En torno a que la sentencia, según el A quo, “...que pesó sobre el ciudadano RAFAEL DE JESÚS GALVIS recaía igualmente en la señora 'PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE al considerar que habitan el mismo inmueble y comparten gastos del mismo [aduciendo como] razón suficiente para considerar que los derechos y obligaciones de aquel recaen en PAOLA

*ANDREA RESTREPO ALZATE, opositora en el presente trámite”, precisó la parte opositora que disentía completamente, “...por considerar que los derechos que tienen uno y otro "me refiero RAFAEL GALVIS y PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE" así como sus obligaciones no son solo sustancial sino también procesalmente diferentes pues bien considero que el artículo 309 en su numeral 2 establece de forma clara y taxativa que podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentre el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba **siquiera sumaria** que lo demuestre". Ahora bien de la interpretación que debe hacerse de este numeral 2 se considera de forma respetuosa que la juez de primera instancia le introdujo interpretaciones subjetivas al considerar que la sentencia que recayó en el señor RAFAEL igualmente debería recaer en la señora PAOLA cuando objetivamente la sentencia solamente trajo efectos hacia el señor RAFAEL pues ni siquiera fue vinculada la señora PAOLA no solo como demandada dentro del proceso de restitución de bien inmueble arrendado ni mucho menos como testigo de dicho proceso”.*

Aunado a lo anterior, dijo la opositora y actualmente recurrente, que si de prueba sumaria se trata, aseveró “...que se aportó más que eso pues basta con echar un vistazo al contrato de promesa de compraventa que aportó la opositora y donde figura en calidad de promitente compradora para determinar con objetividad que la misma posee el inmueble objeto de desalojo con ánimo de señora y dueña desde el año 2014 aproximadamente. A ello súmesele que se aportaron otro tipo de pruebas más que sumarias que dan cuenta de la posesión del inmueble, tales como las declaraciones extraproceso de dos ciudadanas que dan fe de conocer a la señora PAOLA ANDREA no solo como poseedora del inmueble desde el año 2014 sino que la advierten como propietaria por tener conocimiento de la promesa de compra-venta que suscribió con quien fungía como propietario del inmueble”.

Del recurso interpuesto se le dio traslado a la parte demandante, quien se pronunció de la forma que sigue:

“El proceso que nos ocupa es un proceso verbal de restitución de inmueble arrendado por mora en el pago, el cual tuvo su respectivo fallo y unas decisiones de tutela en las que se confirmó la sentencia proferida. En ningún momento al señor RAFAEL DE JESÚS GALVIS se le arrendó una parte del inmueble sino la totalidad del mismo, el cual ocupa personalmente con su esposa y su familia. Esto desvirtúa cualquier clase de posesión que pretenda la señora PAOLA porque en este caso sería de mala fe”.

Con fundamento en todo lo anterior, el A quo, puntualmente en el interrogatorio absuelto por la opositora, y teniendo claridad en

que esta *“...habita el inmueble con el señor RAFAEL DE JESÚS GALVIS, su esposo y su familia, y que son ambos quienes sufragan los gastos de mantenimiento del inmueble, desprendiendo su supuesto derecho del que tiene el demandado contra quien produjo efectos la sentencia, además de que las pruebas aportadas por el opositor no dan ni mediana claridad sobre la posesión que se alega por parte de la señora PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE, ya que consistió en un contrato de promesa de compra-venta que se deshizo por voluntad de las partes FRANCISCO ANTONIO GALVIS y RAFAEL DE JESÚS GALVIS, se continúa teniendo claridad de que la señora PAOLA ANDREA RESTREPO es arrastrada por la posesión que tiene su esposo como demandado, reiterando que la sentencia también produjo efectos contra ella”*.

En suma, concediendo el recurso de apelación ante los Juzgados Civiles del Circuito de Oralidad de Medellín, el cual, este Despacho procederá a examinar de conformidad con los argumentos jurídicos planteados tanto por el A quo como por las partes, con asiento en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

Prescribe el artículo 309 del Código General del Proceso (en el marco de lo previsto en el artículo 308 ibídem, concretamente en lo concerniente con la entrega de bienes) que, en lo pertinente para el caso concreto, *“Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:*

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

2. Podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre. El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurran a la diligencia, relacionados con la posesión. El juez agregará al expediente los documentos que se aduzcan, siempre que se relacionen con la posesión, y practicará el interrogatorio del opositor, si estuviere presente, y las demás pruebas que estime necesarias.

(...)

9. Quien resulte vencido en el trámite de la oposición será condenado en costas y en perjuicios; estos últimos se liquidarán como dispone el inciso 3º del artículo 283”.

En el anterior marco jurídico procesal, ha precisado el profesor Henry Sanabria Santos que, *“Lo primero que debe quedar claro es que ni*

el demandado ni las personas cobijadas con los efectos de la sentencia pueden oponerse a la entrega, precisamente porque ellos son los destinatarios de tal orden (...) Así las cosas, el juez debe rechazar de plano la oposición que formule:

1) El propio demandado, sus herederos y, en general, sus sucesores o causahabientes.

2) Quien adquirió la cosa después de haberse registrado la demanda, puesto que, como se ha visto, al adquirente de la cosa después de haberse inscrito la demanda la sentencia le genera efectos de cosa juzgada al convertirse en un litisconsorte cuasinecesario.

3) Quien sea tenedor a nombre de una persona respecto de la cual la sentencia surta efectos, como sería, por ejemplo, un arrendatario del demandado.

4) La persona que haya recibido el bien de parte del demandado; esto es, quien tenga en su poder materialmente el bien porque el demandado se lo entregó a cualquier título no puede oponerse, pues derivaría su derecho de una persona a quien la sentencia cobija con sus efectos. Por tanto, el numeral 2 del artículo 309 CGP enseña que podrá oponerse a la entrega la persona en cuyo poder se encuentra el bien “y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre. De esta norma se desprende, entonces, que para poder oponerse a la entrega de bienes es necesario, en primer lugar, tener la calidad de tercero, es decir, de una persona Ajena a los efectos de la sentencia; y, en segundo lugar, alegar de cualquier forma hechos constitutivos de posesión que deben ser demostrados con prueba al menos sumaria”¹.

De lo hasta aquí relacionado, conviene puntualizar dos conceptos que resultan de cardinal importancia, pues un correcto entendimiento de la gramatical semántica que les subyace, a juicio de este Despacho, devendrá decisiva –aunada a otros aspectos-, de cara a la más ajustada decisión que en derecho cumpla emitir; esto es, los efectos de la sentencia, especialmente de un fallo que ordenó la entrega de un bien inmueble dado en arrendamiento, y la prueba sumaria, específicamente relacionada con los eventuales actos de posesión desplegados.

Es así como el profesor Hernán Fabio López Blanco, ha dicho que es en los numerales 2 y 3 del artículo 309 Eiusdem es donde realmente se regula la verdadera oposición y, puntualmente, por parte de los terceros “...es decir, sujetos de derecho que no están obligados a acatar lo decidido en la

¹ Henry Sanabria Santos. Derecho Procesal Civil General. Ed. Universidad Externado de Colombia. Bogotá 2021.

sentencia por no haber sido parte del proceso ni terceros vinculados por el fallo (ejemplo el tercero excluyente, el llamado en garantía) y no tener aquella un efecto erga omnes, la cual se puede formular en nombre propio de manera directa o por medio de un tenedor a nombre del tercero poseedor. Cuando se opone directamente el tercero que se encuentra en el bien, debe demostrar hechos constitutivos de posesión material presentando pruebas, al menos sumarias, idóneas que reposen en su poder o mediante testimonios.

(...)

En lo que a esa prueba sumaria concierne es menester recordar que se trata de uno de los conceptos más utilizados por el legislador pero con un gran desconocimiento en el medio jurídico acerca de sus verdaderos alcances, porque con frecuencia se piensa que se trata de prueba deficiente, incompleta, de principio de prueba por escrito, olvidándose que la prueba sumaria tiene un poder de convicción igual al de la plena prueba, pues debe llevar al juez la certeza, el convencimiento sobre lo que se pretende demostrar y solo resta a la misma, para ser plena prueba, haber surtido el requisito de la contradicción”².

Siendo necesario aclarar, habida cuenta lo anterior, a que actos posesorios se puede aludir en lo tocante con la demostración de la posesión (catalogable como derecho real provisional, incluso, y para el caso concreto, provisional en tanto la oposición a la entrega de suyo exige básicamente dos condiciones, de las cuales una, precisamente, se refiere al carácter sumario de la prueba que se allegue de los actos de posesión desplegados), actos posesorios en los cuales, obviamente, se encuentren presentes los elementos que invariablemente identifiquen su raíz genitora, verbigracia: el *animus* y el *corpus*, por supuesto, tales elementos introductoriamente precedidos por la causa que eventualmente originaría la posesión –y sucedidos por la buen fe como principio rector-, conviene, antes de proseguir, citar la definición que el Código Civil trae acerca de la posesión, los tipos de posesión y, especialmente, el justo título.

Prescribe el artículo 762: *La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

El artículo 764 establece: *La posesión puede ser regular o irregular.*

² Hernán Fabio López Blanco. Código General del Proceso Parte General. Ed. Dupre Editores. Bogotá 2019.

Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

Y, el artículo 765, en lo pertinente, señala: *El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.*

Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición.

Finalmente, establece el artículo 768 que, la buena fe en la posesión, “...es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio.

Así, en los títulos traslativos de dominio, la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato”.

Precisado lo anterior, cabe señalar que, en lo tocante con el origen de la posesión, “**En muchas ocasiones es suficiente examinar la causa de la posesión o título en virtud del cual se adquirió. Frecuentemente, quien obtiene una relación posesoria en un inmueble o en muebles de alto valor, lo hace en virtud de un título o causa, esto es, como consecuencia de un contrato. Por lo tanto, todo contrato que produzca como efecto la entrega material de una cosa, determina invariablemente la clase de posesión adquirida.** Así, los negocios jurídicos de venta, permuta, donación, etc., engendran una posesión de propietario; en cambio, los negocios jurídicos de constitución de usufructo, los de arrendamiento, anticresis, comodato, etc., generan una posesión en nombre ajeno o relación de mera tenencia”³. Negrillas fuera de texto

Ahora bien, con prescindencia de las discusiones doctrinales que pudieran emerger con asiento en la distinción subjetiva u objetiva respecto de los elementos que identifican jurídicamente la posesión⁴ *ut supra*

³ Arturo Valencia Zea y Álvaro Ortiz Monsalve. Derecho Civil Tomo II Derechos Reales. Ed. Temis. Bogotá 2007.

⁴ Con fundamento en el sistema posesorio romano, dos emblemáticos juristas alemanes, Friedrich Karl von Savigny y Rudolf von Ihering, elaboraron dos teorías: subjetiva y objetiva –respectivamente-, y que, para el

mencionados (y que en todo caso permitirán ilustrar y cimentar la ulterior decisión), igualmente conviene ajustar sus conceptos, pues de su correcto entendimiento, se itera, igualmente devendrá una adecuada interpretación y posterior conclusión frente al caso concreto.

En ese sentido, el profesor Luis Guillermo Velásquez Jaramillo indicó, *“Los dos elementos de la posesión son el corpus y el animus. El corpus es el poder físico o material que tiene una persona sobre una cosa. Son los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre la cosa, como dice Planiol y Ripert. El poder de hecho sobre la posesión no significa que el poseedor tenga un contacto físico o material con el bien (...) El animus es el elemento psicológico o intelectual de la posesión. Consiste en la intención de obrar como señor y dueño [animus domini] sin reconocer dominio ajeno. El animus es una conducta del poseedor que puede manifestarse en el título que la origina y supone que obra como un verdadero propietario, aunque no tenga la convicción de serlo, como ocurre con el ladrón a quien nadie le niega su calidad de poseedor”*⁵.

Como colofón de todo lo anterior, dejando en claro que para la posesión necesariamente ha de existir una causa que la preceda, bien fuere como hecho o acto jurídicamente relevante, donde –se puede claramente advertir-, confluyen, coinciden, e incluso se entremezclan, con independencia de las posturas subjetivas u objetivas que se acojan, tanto *“...los actos materiales de tenencia, uso y goce sobre la cosa”*, con *“...la intención de obrar como señor y dueño [animus domini] sin reconocer dominio ajeno”*, respecto de la cosa sobre la que se pretende consolidar ese derecho real y definitivo; cada acto posesorio, por tanto, que eventualmente hubiese sido desplegado deberá ser examinado al tenor de la causa que lo hubiese originado o propiciado, en atención, por supuesto, a la teleología misma de la posesión, se itera, como derecho meramente provisional.

En ese orden de ideas, extractando de diversas fuentes, no obstante, se tiene que tales actos posesorios bien podrían enunciarse no taxativamente y/o equipararse –y atendiendo a un orden de prevalente importancia-, por ejemplo, tal cual lo prescribe el artículo 981 del Código Civil, como los *“...hechos positivos de aquellos a que solo da derecho el dominio, como el corte de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión”*.

caso concreto, puntualmente relacionadas con los elementos de la posesión, resultan de capital relevancia. En suma, *“La diferencia entre la teoría de Savigny y la de Ihering consiste en esta afirmación capital: Savigny dice que la posesión de propietario depende del animus possidendi, o sea, de la voluntad de poseer para sí, y cuando no existe dicha voluntad, hay una relación de mera detentación, y Ihering afirma que para la cuestión de si hay posesión o tenencia, la calificación particular de la voluntad de poseer nada importa”* Op. Cit.

⁵ Luis Guillermo Velásquez Jaramillo. Bienes. Ed. Librería Jurídica Comlibros. Medellín 2006.

En similar sentido, y en el marco de una acción de tutela, en la cual se invocaba el amparo ante la presunta vulneración de los derechos fundamentales al acceso a la administración de la justicia, entre otros, respecto de un proceso de pertenencia, la Corte Constitucional equiparó, precisamente, la interposición de una demanda de tal estirpe (con independencia de la decisión que el juez natural adopte ante la eventual usucapión incoada) como un acto claramente posesorio. En efecto, preciso el Alto Corporado, “... Y si de lo que se trata es de ir en contra de la promesa de compraventa, **se podrían tener como actos de posesión la presentación de esta demanda**”⁶. Negrillas fuera de texto

Ahora bien, con miras a fundar una adecuada dialéctica como cimiento del fallo, a guisa de antítesis deben señalarse los actos que *per se*, no necesariamente resultarían indicativos de posesión, aunque revistieran tal connotación. Ha establecido la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil que, “La simple ocupación de la cosa acompañada de otros actos, tales como el levantamiento de sembradíos, la construcción de obras o encerramientos, entre otros de similar talante, no basta para ser catalogada como posesión, pues a pesar de ellos, si se reconoce el dominio ajeno, los mismos no dejarán de ser la expresión de una mera tenencia. Así lo ha expuesto la Corte al precisar que: «ciertos actos como el arrendar y percibir los cánones, sembrar y recoger las cosechas, cercar, hacer y limpiar desagües, atender a las reparaciones de una casa o terrenos dados, no implican de suyo posesión, pues pueden corresponder a mera tenencia, ya que para ello han de ser complementados con el ánimo de señor y dueño, exigido como base o razón de ser de la posesión”⁷.

Como punto intermedio, esto es, entre aquellos actos que pueden ser o no identificados como posesorios, cabe destacar que “...el pago de los impuestos no constituye un acto posesorio, pero exterioriza el *animus domini* (...) El mero pago de impuestos y tasas no constituye un acto posesorio si la restante conducta del que lo ha hecho no es la que corresponde a un verdadero poseedor. Si, por el contrario, quien tiene una cosa en su poder, añade a ella ese pago de impuestos y tasas, está comportándose no como mero tenedor de la cosa, sino como verdadero poseedor, y aun mas, como dueño. Es el conjunto de la conducta del poseedor lo que debe valorar el juez; dentro de ese conjunto, el pago de impuestos y tasas tiene su significado”⁸.

Con todo, el examen de la plenitud de actos posesorios que pudieran someterse al escrutinio judicial –sin que ellos puedan encuadrarse en una lista exhaustiva y mucho menos taxativa-, con el fin de aquilatar el derecho

⁶ Corte Constitucional. Sentencia de Tutela 486 de 2019. M.P. Luis Guillermo Guerro Pérez

⁷ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Rad. SC4275-2019. M.P. Ariel Salazar Ramírez

⁸ Armando Jaramillo Castañeda. La Usucapión y su Practica. Ed. Doctrina y Ley. Bogotá 2013

de posesión provisional real un uno de carácter definitivo, en todo caso, según lo ha expuesto la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil “...surge de actitudes personales frente a otros sujetos y de los hechos concretos en virtud de los cuales inició ese contacto y lo ha mantenido o transformado, puede solo establecerse con la acreditación de tales factores en el conflicto entre las partes, en consonancia con la magnitud y univocidad de aquellos actos que sean realmente constitutivos del animus, apenas determinable por las huellas que haya dejado el actuar cotidiano [pues ello] marcará el sentido dentro del cual habrán de ser apreciados los actos particulares en los cuales se traduzca la detentación, actos que analizados fuera de tal marco general de referencia, tal como lo ha advertido la jurisprudencia, difícilmente resultan per se indicativos de una condición jurídica particular.

Si el fundamento último de la usucapión no es otro que la intención de atender la apariencia de dominio que deriva de la posesión pacífica e ininterrumpida, en aras de preservar la seguridad, parece natural que resulte prioritario resaltar la forma en la cual el ejercicio de una determinada detentación se inserta en el contexto social próximo, como el más destacado elemento demostrativo del ánimo de señor y dueño”⁹.

En consonancia con los antecedentes facticos, el articulado normativo y los pronunciamientos jurisprudenciales y doctrinales esbozados, y sometiendo a debate tanto la postura del A quo reflejada, en suma, en la negativa a conceder la oposición pretendida respecto del inmueble identificado con la M.I. 001-848221, como los argumentos traídos a cuento por el recurrente y quien insiste en la entrega del inmueble pluricitado –esto es, el corpus hermenéutico de lo que será decidido-, este Despacho desde ya anticipa, en pro de un correcto entendimiento del discurso, que la decisión actualmente recurrida será revocada.

Revocatoria que en su defecto apuntará a conceder el derecho de oposición a la entrega a la aquí recurrente y opositora (precisando que, en tanto como secuela de la denegación impetrada no fue nombrada en calidad de secuestre la opositora, ninguna consideración habrá que realizar al respecto acorde con lo previsto en el numeral octavo del artículo 309 del Código General del Proceso), quien contará con el derecho transitorio de permanecer en el inmueble arriba indicado como poseedora hasta la finalización del proceso de pertenencia que actualmente es de conocimiento del Juzgado Cuarto civil Municipal de Oralidad de Medellín de radicado 2021 00277 o, en su defecto, hasta la eventual finalización del proceso de reivindicación que el demandante (en el

⁹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Rad. SC5123-2014. M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz

proceso adelantado por concepto de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento, origen de la presente controversia), si a bien lo estime, interponga en contra de la aquí opositora, a fin de que, en ambos casos, se consolide el derecho definitivo que corresponda.

Ahora bien, avizorando la decisión ulterior, es menester señalar que, de cara a establecer la procedibilidad del recurso de apelación concedido, debe decirse que se comparte íntegramente lo concluido por el A quo, cuando menos formalmente, en el sentido de que, si bien el “...*proceso de restitución por mora en el pago de los cánones de arrendamiento*” es de única instancia, el trámite de oposición a la entrega es de carácter independiente –lo cual es una posición que claramente obedece a una visión garantista en pro del derecho a la segunda instancia-; razón por la cual, incluso desde el principio en el que fueron narrados los antecedentes, no se consideró necesario entrar a debatir sobre el tema, acaso con miras a declarar la inadmisibilidad del recurso elevado.

A contrario sensu, y tal y como ya pudo advertirse, la decisión que proferirá este Despacho, en términos sustanciales, completamente difiere de lo decidido por el A quo, la cual perfectamente podrá explicarse en la medida que, al tenor de las consideraciones hermenéuticas que se han allegado, sea sometida a escrutinio tanto la causa que, como elemento axiológicamente fundante, pueda desentrañar el origen de quien eventualmente alega su posesión, en este caso concreto la aquí opositora, como el núcleo central de lo decidido por el A quo, esto es, que “...***contra la señora PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE también produce efectos la sentencia proferida por el juzgado 20 Civil Municipal de Medellín por ser tenedora a nombre del señor RAFAEL DE JESÚS GALVIS MARÍN, ya que habitan juntos el inmueble con su grupo familiar, derivando sus derechos del demandado***”.

Tal razonamiento, evidentemente desconoce *prima facie* que la aquí opositora, igualmente suscribió un “...***contrato de promesa de compraventa debidamente autenticado ante la notaría 19 de Medellín donde figura ella como promitente compradora en compañía del señor RAFAEL DE JESÚS GALVIS MARÍN***”, y por lo cual, ante semejante desconocimiento, se cae por su propio peso lo afirmado por la parte demandante en el proceso de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento, cuando narró “...***como se deshizo la promesa de compraventa y hubo devolución de dineros además de la firma de contrato de arrendamiento la cual autenticó en el mismo acto el señor RAFAEL GALVIS MARÍN como cabeza de familia, esposo de la señora PAOLA ANDREA RESTREPO***”, subrayas fuera de texto.

Lo anterior, por cuanto se está partiendo implícitamente de una cosmovisión excluyente de la mujer como sujeto privado de capacidad

para efectuar actos jurídicos –visión decimonónica suficientemente superada-, soslayando que la aquí opositora también fungió como promitente compradora y, por ende, habida cuenta la prueba de la existencia del contrato de promesa de compraventa como justo título “...*constitutivo o traslativo de dominio*”, en los términos de que trata el Código Civil, es decir, como sujeto de plenos derechos contractuales, ello se torna como razón suficiente para que no puedan ser prohijadas tanto las conclusiones del A quo, aseverando que la aquí opositora deriva “...***sus derechos del demandado***”, como las del demandante, asegurando tácitamente que la promesa de compraventa se deshizo con la anuencia exclusiva del esposo de la aquí opositora, so pretexto de que este fungió en tal desenlace “...***como cabeza de familia, esposo de la señora PAOLA ANDREA RESTREPO***”.

Secuela del anterior argumento, igualmente se extiende a que carezca de fuerza conclusiva lo afirmado por el A quo, en donde decidió que “...***contra la señora PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE también produce efectos la sentencia proferida por el juzgado 20 Civil Municipal de Medellín por ser tenedora a nombre del señor RAFAEL DE JESÚS GALVIS MARÍN***”, pues, en todo caso, y como ya quedó plenamente ilustrado, si la aquí opositora también obró como promitente compradora del bien inmueble ya descrito, no cabe endilgarle la condición de simplemente tenedora a nombre de su esposo, por cuanto, existiendo un título con vocación traslativa de dominio, verbigracia el contrato de promesa de compraventa (con independencia de lo que haya adelantado su esposo sin su consentimiento o, inclusive, de lo manifestado por escrito por la abogada Delma Jaramillo, al señor Galvis Marín, precisamente el esposo de la aquí opositora), es en ello donde justamente aflora su buena fe como “...*conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio*”.

De contera, en lo puntualmente relacionado con que, “...***contra la señora PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE también produce efectos la sentencia proferida por el juzgado 20 Civil Municipal de Medellín***”, tal inferencia no consulta la realidad procesal, por cuanto, si bien, desde el punto de vista material la sentencia podría tener efectos, habida cuenta un posible desalojo, ello no se desconoce; desde un punto de vista estrictamente procesal tal deducción no resulta ser cierta, pues la aquí opositora no fue demandada en el proceso de origen, el juez de conocimiento en dicho proceso no procedió a vincularla bajo figura procesal alguna, y por tanto concluir apresuradamente que la sentencia de marras le irradia efectos procesales sería incurrir en una vulneración al debido proceso, pues, se cuestiona este Despacho, si la aquí opositora ciertamente no es tenedora a nombre de quien en el proceso de restitución fue demandado –tal y como hasta este punto bien puede ser afirmado-, y en efecto no

fue vinculada, ante una eventual diligencia de desalojo, ¿qué oportunidad, procesal y materialmente hablando, tendría para oponerse a tal desalojo?

Puede, entonces, colegirse sin hesitación alguna, que los efectos de la sentencia deberán ser estudiados desde un punto de vista esencialmente procesal, pues analizarlos única y exclusivamente desde las consecuencias que una sentencia pudiera materialmente acarrear, violentaría el derecho de contradicción y defensa, dada la ausencia de vinculación procesal.

De otro lado, explicado todo lo anterior, en cuanto el núcleo del derecho oposición a la entrega básicamente exige a quien lo alega, allegue “...*hechos constitutivos de posesión y present[e] prueba siquiera sumaria que los demuestre*”, tal cual lo plantea el Canon Procesal; para este Despacho, sopesando las pruebas sumarias –con la precisión doctrinal ya apuntada, es decir, que no por ser pruebas sumarias resultan probatoriamente precarias-, cabe igualmente anticipar, se encuentra el caudal suficiente como para que, con independencia de que sus pretensiones resulten aiosas en un proceso de pertenencia e, incluso, prosperen ante una eventual demanda reivindicatoria, transitoriamente pueda afirmarse que a la aquí opositora le asiste el derecho de que en un proceso con todas las garantías, y tal y como se dijo *ab initio*, mediante decisión de fondo se consolide el derecho definitivo que corresponda, bien fuere la posibilidad de usucapir el inmueble respecto del cual se opone a su entrega, o bien fuere el derecho de dominio de quien funge como demandante en el proceso de restitución que terminó suscitando el presente debate.

Pruebas sumarias que, no obstante, si bien se encuentran teñidas de ciertas sombras de dudas, el peso de tal incertidumbre, como se verá, ciertamente para este Despacho se inclina en favor de la opositora.

Efectivamente, y aunque al examinar sus declaraciones, al ser preguntada acerca de quién paga el impuesto predial del inmueble donde habita, haya manifestado que no es ella quien lo sufraga, “...*nosotros no lo pagamos, ni yo ni RAFAEL ya que no llega aquí*”; con todo, tal y como fue jurisprudencialmente reseñado, “...*el pago de los impuestos no constituye un acto posesorio, pero exterioriza el animus domini (...)* *El mero pago de impuestos y tasas no constituye un acto posesorio **si la restante conducta del que lo ha hecho no es la que corresponde a un verdadero poseedor***”.
Negrillas fuera de texto

No obstante, dejando de lado esa macula en sus deposiciones, las sombras que rodean el proceso de restitución de inmueble arrendado por mora en el pago, como se dijo, entre las cuales se encuentra la falta de transparencia en la disolución del contrato de promesa de compraventa –a espaldas de la aquí opositora, habida cuenta lo aseverado por la parte que insiste

en la entrega del inmueble-, así como la presunta falsedad en el contrato de arrendamiento, ya denunciado ante la Fiscalía (lo cual deja *sub iudice* la legitimidad en la causa por activa del demandante en el proceso arriba descrito), ciertamente refuerzan y esclarecen, por el contrario, la condición de la aquí opositora como aparente poseedora; pues, a contrapeso de dichas dudas, existe constancia de que la aquí recurrente actualmente se encuentra adelantando una demanda de pertenencia –un acto claro de posesión, jurisprudencialmente aquilatado-, y que cuenta con al menos dos (2) testigos “...**que dan cuenta del conocimiento no solo de la posesión ininterrumpida que viene ejerciendo PAOLA ANDREA RESTREPO ALZATE sino también la promesa de compraventa que ella celebró con FRANCISCO ANTONIO GALVIS MUÑOZ**”, pruebas sumarias que, se insiste, cuando menos temporalmente le otorgan el derecho de reputarse como poseedora hasta tanto no exista una decisión de fondo en sentido contrario.

En conclusión, y huelga aclarar, con independencia de la eventual prosperidad de las pretensiones de pertenencia que actualmente se han sometido a la jurisdicción por cuenta de la aquí opositora, donde incluso deberán ser ventilados asuntos tales como una probable –aunque improcedente-, interversión del título en cabeza de la aquí recurrente respecto del contrato de arrendamiento, si y solo si este resulta ser fidedigno y, de resultar este espurio, los necesarios elementos axiológicos de toda acción posesoria, y que al presente, con un carácter evidentemente sumario, han sido aportados (a partir de una posible prescripción adquisitiva ordinaria de dominio, ello con base en la existencia de un contrato de promesa de compraventa y la buena fe por la aquí opositora alegada respecto de dicho contrato), sumados a los actos que la aquí opositora ha llevado a cabo en el inmueble, “...tales como arreglo de tuberías (...) desenglobe de la casa (...) todos los arreglos que se presentan en el inmueble”; para este Despacho, “...Si el fundamento último de la usucapión no es otro que la intención de atender la apariencia de dominio que deriva de la posesión pacífica e ininterrumpida, en aras de preservar la seguridad (...) en la cual el ejercicio de una determinada detentación se inserta en el contexto social próximo, como el más destacado elemento demostrativo del ánimo de señor y dueño”, en síntesis, evidencian el ánimo de señor y dueño, sumariamente probado, en la aquí recurrente.

Consecuentemente, y acorde con lo previsto en el numeral noveno del artículo 309 *Ibíd*em, se condenará en costas a favor del aquí recurrente y a cargo de la parte vencida, fijando como agencias en derecho (de consuno con lo establecido en el numeral séptimo del artículo quinto del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016), dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes; sin perjuicio de que ante el A quo –el juez de conocimiento del proceso de restitución de bien inmueble dado en arrendamiento-, sea promovido el incidente

de perjuicios, de que trata el inciso tercero del artículo 283 eiusdem, que el aquí recurrente estime le fueron causados con las presentes diligencias.

Vistas así las cosas, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, a mérito de lo expuesto,

III. RESUELVE

1. **REVOCAR** la Decisión proferida por el Juzgado Treinta Civil Municipal de Medellín de Conocimiento de Despachos Comisorios Civil el 18 de agosto de 2021, en lo tocante con la Denegación de la Oposición a la Entrega del Bien Inmueble identificado con la M.I. 001-848221, quedando dicho bien en manos de la opositora, Paola Andrea Restrepo Alzate, como poseedora transitoria, hasta que –en cualquiera de las hipótesis expuestas en la *ratio decidendi*-, se consolide el derecho definitivo que corresponda.

2. **CONDENAR EN COSTAS**, acorde con lo previsto en el numeral noveno del artículo 309 Ibídem, a favor del aquí recurrente y a cargo de la parte vencida, fijando como Agencias en Derecho dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes; sin perjuicio de que ante el A quo respectivo sea promovido el incidente de perjuicios, que el aquí recurrente estime le fueron causados con las presentes diligencias.

3. **REMITIR** al Juzgado Treinta Civil Municipal de Conocimiento de Despachos Comisorios de Medellín, con copia al Juzgado Veinte Civil Municipal de Oralidad de Medellín, para lo que resulte de su competencia.

NOTIFÍQUESE



JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
JUEZ

(Firma escaneada acorde lo establece el Artículo 11 del Decreto 491 de 2020)

D

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN

En la fecha, digitalmente generada, se notifica la providencia precedente (personalmente con su remisión) y por ESTADOS ELECTRÓNICOS (en el Sistema Web de la Rama Judicial).

David A. Cardona F.
Secretario Ad hoc