



Interlocutorio	1877
Radicado	05266 31 03 003 2019 00242 00
Trámite	Incidente de oposición de entrega
Demandante (s)	Herman Gustavo Cárdenas Arroyave
Demandado (s)	María Otilia Montoya de Ceballos Y Otros
Incidentista (s)	Álvaro Hernán Ceballos Montoya Y Otros
Asunto	Resuelve oposición a la entrega

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

Procede el Juzgado a resolver sobre la oposición a la entrega planteada por Antonio Maria Claret Ceballos Montoya, Ermen de Jesús Ceballos Montoya, Alvaro Hernan Ceballos Montoya en el proceso de entrega del tradente al adquirente promovido por Herman Gustavo Cárdenas Arroyave contra María Otilia Montoya de Ceballos, Dalila Estella Ceballos Montoya, Jesús Aníbal Ceballos Montoya, Piedad del Socorro Ceballos Montoya, Edgar de Jesús Ceballos Montoya y Benjamín de Jesús Ceballos Montoya.

ANTECEDENTES

1. Mediante sentencia proferida por este Juzgado el 05 de marzo de 2020, se declararon infundadas las excepciones denominadas “*temeridad y mala fe de la demandante*”, “*genérica*” y “*buena fe*” respecto del proceso de entrega del tradente al adquirente instaurado por Herman Gustavo Cárdenas Arroyave contra María Otilia Montoya de Ceballos, Dalila Estella Ceballos Montoya, Jesús Aníbal Ceballos Montoya, Piedad del Socorro Ceballos Montoya, Edgar de Jesús Ceballos Montoya Y Benjamín de Jesús Ceballos Montoya; y en consecuencia, se ordenó a los demandados realizar la entrega material de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 001-373507, 001-373506, 001-373508 y 001-374136 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur al demandante dentro de los 10 días siguientes a la notificación de dicha providencia; advirtiéndole que, si la misma no se realizaba de manera voluntaria, desde aquel momento se comisionaba al

Alcalde Municipal de Envigado a fin de llevar a cabo la correspondiente diligencia de entrega, y se condenó a los demandados en costas.

Habiéndose ordenado comisionar para la práctica de la diligencia de entrega de los inmuebles objetos de la presente litis al demandante Herman Gustavo Cárdenas Arroyave, la autoridad administrativa especial de policía de Envigado, en cumplimiento de la comisión ordenada, el 21 de octubre de 2020, inició la misma con el siguiente recuento: *“(...) encontramos una propiedad que consiste en un edificio donde a simple vista consta de tres pisos y una terraza, el primer piso está dividido en dos inmuebles, que son un local comercial que esta arrendado y funciona como taller de motos y lavadero de carros (arrendador ANTONIO CEBALLOS MONTOYA y arrendatario JUAN FELIPE PARRA ESCOCIA) y un apartamento que también esta arrendado para vivienda familiar (arrendador ANTONIO CEBALLOS y arrendatarios SANTIAGO RAMIREZ Y JUANA JARAMILLO), en el segundo piso que consta con una sola matrícula inmobiliaria está dividido en dos apartamentos uno en frente del otro que también están arrendados a diferentes familias, cuyo arrendador es ELMER CEBALLOS MONTOYA y en el tercer piso que está dividido en dos, uno en frente del otro vive RONEYDI ANGEL y en el otro DEISY SANCHEZ, en el cuarto piso también hay dos apartamentos en uno de ellos vive ALVARO HERNAN CEBALLOS MONTOYA y el otro esta arrendado, en la terraza hay un arrendatario y el arriendo lo recibe ALVARO CEBALLOS. --- (...) ante la situación de violencia que se estaba presentando con el señor ALVARO CEBALLOS, se decide suspender la entrega de los inmuebles y se fija fecha para el día 4 de noviembre a las 9, 30 am para realizar la diligencia de oposición en el despacho”*

2. En la diligencia de 4 de noviembre de 2020 se presenta Antonio María Claret, Ermen de Jesus y Álvaro Hernan Ceballos Montoya -quienes son hermanos entre si y dicen ser poseedores de los inmuebles objeto de la diligencia de entrega-, por intermedio de apoderada,

Sostiene la apoderada de los incidentistas que sus representados iniciaron la posesión desde hace 30 años, cuando su padre en vida les entregó a título de herencia dichos inmuebles, pues a sus otros hijos ya les había dado lo que les correspondía por escritura pública, pero debido a su repentina muerte no alcanzó a realizarles escrituras a sus representados.

Que de mutuo acuerdo entre los tres se repartieron el inmueble quedando la primera planta o piso, para Antonio Maria Claret Ceballos Montoya; la segunda planta o piso, para Hermen De Jesus Ceballos Montoya y la tercera planta o piso para Alvaro Hernan Ceballos Montoya, a quien le permitieron sus otros dos hermanos construir sobre la terraza dos apartamentos de los cuales éste habita uno de ellos y el otro lo tiene para la renta; que cada uno de ellos con sus propios recursos procedieron a dividir cada una de las plantas o niveles.

Aportan como pruebas: (i) recibos de pago por concepto de impuesto predial por parte de Hermen De Jesus Ceballos Montoya y (ii) factura de compra de materiales; (iii) algunos pagos por impuesto predial realizados por Antonio Maria Claret Ceballos Montoya y (iv) copia del reglamento de propiedad horizontal del edificio donde consta la distribución del edificio y los cambios que efectuaron los poseedores.

Finalmente, arguye que la posesión que han ejercido durante 30 años ha sido quieta, publica, pacífica e ininterrumpida, solicita entonces que la misma sea reconocida.

En replica, el abogado del incidentado-demandante en el proceso adujo que: (i) Benjamin estuvo ocupando el inmueble 401 desde el 2005 al 2018, donde decidió desocupar para entregar el inmueble a Herman Gustavo cárdenas, (ii) Anibal Ceballos vivió en el apartamento 402 en el 2017, lo desocupó por haber recibido el primer pago por venta de derechos que poseía adjudicados mediante sucesión adelantada por el Juzgado Segundo de Familia de Envigado bajo el radicado 2006-00497; (iii) en el proceso de sucesión se adelantó diligencia de secuestro de los inmuebles en cuestión realizada el 13 de febrero de 2009, en el cual se alegó nulidad por los aquí opositores y representados por la misma apoderada, siendo decidida en forma desfavorable y ratificada por el tribunal el 24 de octubre de 2017, y que por lo tanto, se demuestra que no existe una posesión ininterrumpida, la cual no fue aducida el día que fueron secuestrados los inmuebles, ni durante la administración del secuestre; y tampoco, dice, la explotación por arriendos realizados por Dalila con María Cruz Palacios en el 2006 y con luz Deisy Sánchez en el 2010 y que aun continua como arrendataria esta última; (iv) si bien es cierto que Hermen De Jesus Ceballos Montoya canceló los prediales de los años 2012 a 2015, no lo continúa haciendo, pues María Otilia Montoya de Ceballos, Dalila Estella Ceballos Montoya, Jesús Aníbal Ceballos Montoya, Piedad del Socorro Ceballos Montoya, Edgar de Jesús Ceballos

Montoya y Benjamín de Jesús Ceballos Montoya han cancelado dichos impuestos desde el 2017 al 2018.

Por lo tanto, aduce, la autoridad administrativa especial de policía decide enviar esta oposición al juzgado para que resuelva la misma de acuerdo a lo preceptuado en el numeral 7° del artículo 309 del C.G.P.

3. Mediante auto de 16 de julio de 2021 se incorpora despacho comisorio en el cual se presentó oposición a la diligencia de entrega y se concedió el término de cinco días para que las partes y opositores soliciten pruebas relacionadas con el presente trámite.

Para resolver el incidente de oposición a la entrega, es menester realizar las siguientes

CONSIDERACIONES

1. De la oposición. - El artículo 309 del C.G.P. dispone: *ARTÍCULO 309. OPOSICIONES A LA ENTREGA. 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.*

3. *Lo dispuesto en el numeral anterior se aplicará cuando la oposición se formule por tenedor que derive sus derechos de un tercero que se encuentre en las circunstancias allí previstas, quien deberá aducir prueba siquiera sumaria de su tenencia y de la posesión del tercero. En este caso, el tenedor será interrogado bajo juramento sobre los hechos constitutivos de su tenencia, de la posesión alegada y los lugares de habitación y de trabajo del supuesto poseedor.*

4. (...)

5. (...)

6. Cuando la diligencia haya sido practicada por el juez de conocimiento y quien solicitó la entrega haya insistido, este y el opositor, dentro de los cinco (5) días siguientes, podrán solicitar pruebas que se relacionen con la oposición. Vencido dicho término, el juez convocará a audiencia en la que practicará las pruebas y resolverá lo que corresponda.

7. Si la diligencia se practicó por comisionado y la oposición se refiere a todos los bienes objeto de ella, se remitirá inmediatamente el despacho al comitente, y el término previsto en el numeral anterior se contará a partir de la notificación del auto que ordena agregar al expediente el despacho comisorio. Si la oposición fuere parcial la remisión del despacho se hará cuando termine la diligencia.

8. Si se rechaza la oposición, la entrega se practicará sin atender ninguna otra oposición, haciendo uso de la fuerza pública si fuere necesario. Cuando la decisión sea favorable al opositor, se levantará el secuestro, a menos que dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del auto que decida la oposición o del que ordene obedecer lo resuelto por el superior, el demandante presente prueba de haber promovido contra dicho tercero el proceso a que hubiere lugar, en cuyo caso el secuestro continuará vigente hasta la terminación de dicho proceso. Copia de la diligencia de secuestro se remitirá al juez de aquel.

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...”

2. Elementos de la posesión. Atendiendo a lo dispuesto en el Código Civil, el art. 762 se refiere a la posesión como: “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”

Para demostrar entonces la calidad de poseedor se debe aducir tenencia de la cosa, acompañada de corpus y animus, siendo el primero el elemento material de aprehensión de la cosa, de tenerla bajo su poder, y el segundo como elemento psicológico que hace sentir a la persona que posee como verdadero dueño de la cosa.

Sobre el particular, el tratadista Hernán Fabio López Blanco señala: “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 de personas que concurran a la diligencia, con lo cual se observa que el tema de la prueba en ésta etapa debe versar de manera preponderante en demostrar posesión a través de prueba sumaria

de cualquier índole producida con anterioridad, o testimonial de interrogatorio del opositor practicadas en el momento dado que el opositor esté presente, o la documental que allí se aporte...” (López Blanco Hernán Fabio. Código general del proceso: parte general Dupré Editores 2017 página 722)

3. Del caso concreto / Pruebas y valoración.- Conforme a la prueba documental adosada al exhorto se tiene que uno de los inmuebles se encontraba para el día de la diligencia ocupado por Antonio María Claret Ceballos Montoya, pues ésta fue atendida por el mismo.

De otro lado, obran declaraciones extraprocesales de Bibiana María Ceballos Montoya-hermana - y Carlos Gilberto Muñoz Giraldo-vecino- en las que sostienen que los opositores ejercen la posesión como señores y dueños de los inmuebles desde hace 30 años, porque Jesús Antonio Ceballos Mejía, padre de los opositores, les dejó el inmueble como herencia ya que no alcanzó a otorgar escrituras públicas.

Se arrimó igualmente certificado de libertad y tradición de los inmuebles y escritura pública 2372 de 28 de septiembre de 1984 de la Notaria Primera de Itagui, de reglamento de propiedad horizontal de un edificio de tres plantas independientes, otorgada por el propietario para ese entonces-José Antonio Ceballos Mejía-padre de los opositores; el primer piso consta de dos apartamentos-101 (local)y 102 (vivienda); en el segundo y tercer piso se encuentra un solo inmueble destinado a vivienda.

Obra en el expediente prueba documental, en particular, facturas a folios 9,14,15,34,35,85,86,88,89 que fueron pagadas a la Alcaldía de Envigado-Secretaria de Hacienda, aunque sin identificar el pago correspondiente y a cuál inmueble corresponden. En las demás obrantes en el expediente solo se evidencia como propietario a Jesús Antonio Ceballos-padre- , pero no se identifica el inmueble al cual corresponde dicho pago; y se alude a un acuerdo de pago pero no existe información que permita establecer con claridad a qué inmueble se encuentra atado dicho acuerdo.

Por otra parte , respecto a las facturas allegadas por concepto de compra de materiales ante diferentes “depósitos”, se tiene que, (i) existen unas facturas expedidas a nombre de Mario Monsalve-año 1998-folios 49 a 54- sin embargo se desconoce quién es Mario Monsalve, (ii) de los anexos a folios 54 a 84 se encuentran documentos expedidos por depósito de materiales de construcción Marco Tulio Uribe M expedidos a nombre de

Antonio Ceballos, pero los mismos corresponden a cotizaciones, pedidos y remisiones, sin rotulo de facturas o con tal alcance y sin constancias de pago o gasto, salvo las de folios 65, 68,69, 78 del plenario, que se encuentran a nombre de uno de los incidentistas.

Ahora, retomando lo dispuesto en el artículo 762 del Código Civil, para demostrar la calidad de poseedor se debe probar tenencia de la cosa por el tiempo de ley, acompañada de *corpus* –aprehensión, tenencia bajo su poder- y *animus* -sentir de la persona que posee como verdadero dueño-. Aquí, se tiene que los incidentistas aducen como prueba el pago por concepto de impuesto predial de los inmuebles para primer semestre de 1996, primer semestre de 1997, primer semestre de 1998, segundo semestre de 2004, primer semestre de 2010 y segundo semestre de 2012, y facturas por concepto de mejoras a los inmuebles expedidas en 1992,1993,1999 y 2001 por concepto de cemento, adobes, reparación de cerraduras y materiales varios, por lo que podría decirse que llevan 3 años de posesión comprendidos entre el primer semestre de 1996 y el primer semestre de 1998; pero con ello no se evidencia continuidad de posesión y menos por el lapso de tiempo que alegan.

También se tiene que en el Juzgado Segundo de Familia de Envigado, bajo el radicado 2006-00497, se tramitó sucesión de Jesús Antonio Ceballos Mejía, y se reconoció la calidad de herederos a Benjamín, Piedad, Dalila, Edgar y Jesús Aníbal Ceballos Montoya, y a María Otilia Montoya de Ceballos como cónyuge sobreviviente; profiriéndose sentencia de 18 de diciembre de 2009 mediante la cual se aprobó trabajo de partición de los bienes que constituyen la masa sucesoral de Jesús Antonio Ceballos Mejía, corregida posteriormente mediante autos del 10 de octubre de 2012 y 07 de diciembre de 2017.

En dicha sentencia se adjudicaron los bienes distinguidos con matrículas inmobiliarias nros. 001-373507, 001-373506, 001-373508 y 001-374136 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur a los hoy demandados en el presente proceso, y dentro de aquel proceso se ordenó el secuestro de los inmuebles sin que se adujera oposición y con ocasión de la sentencia se requirió al secuestro para que rindiera su informe definitivo y entregara los inmuebles que se encontraban bajo su custodia. Es decir, dentro de los años 2006 a 2018 no se evidencia oposición alguna de los incidentistas, ni tampoco se instauró por los mismos proceso en orden a defender la posesión, pese a que la apoderada de los opositores, interpuso incidente de nulidad por indebida notificación, conociendo entonces de ese trámite sucesoral, nulidad que

mediante auto de 28 de julio de 2017 fue negada y confirmada dicha decisión en segunda instancia por parte del Tribunal Superior de Medellín.

Ya, con posterioridad al 18 de diciembre de 2009 –fecha de la sentencia aprobatoria de la partición-, se celebró contrato de compraventa de los inmuebles al aquí demandante en el proceso, esto es, el 29 de agosto de 2018; y aquí dentro de ese rango de fechas -18 de diciembre de 2009 a 29 de agosto de 2018- se evidencia pago correspondiente al primer semestre de 2010 y segundo semestre de 2012 por concepto de impuesto predial por los opositores sin haber alegado oposición.

Se colige de lo anterior que los incidentistas, no ejercieron sus derechos dentro de la oportunidad legal, dejando transcurrir en silencio el tiempo y tan sólo ahora intervienen como opositores dentro de la diligencia de entrega, aduciendo pruebas de posesión que dicen ejercer desde hace 30 años, cuando existía ya una sentencia del año 2009 en un trámite donde podían ejercer la defensa de su derecho. Ahora, admitiendo en gracia de discusión que existe la posesión, esta tuvo que haber empezado en una fecha posterior a la cual se decidió el proceso de sucesión; y la sola manifestación de los incidentistas no los convierte entonces en poseedores porque existe prueba documental y testimonial que lleva desvirtuar la posesión con el alcance que se pretende. Adviértase por ejemplo i).el contrato de arrendamiento celebrado entre Dalila Ceballos y María Cruz Elena Palacio en el año 2006 sobre el inmueble ubicado en la transversal 34 c sur # 33-29, segundo piso; ii).el contrato de arrendamiento suscrito entre Dalila Ceballos Montoya y Luz Deicy Sanchez de fecha 13 de julio de 2010, iii).la factura de impuesto predial de un inmueble que no corresponde al presente tramite del año 2010, a nombre de Luz Deycin Sanchez sin prueba de pago fl 117., iv.)al igual que impuesto predial a folio 121 que no corresponde a ninguno de los inmuebles del presente tramite a nombre de Jorge Ivan Mesa-fl. 121-

Por otro lado, en audiencia se recaudó el testimonio de María Edilma Villa Gómez, Margarita María del Niño Jesús Vélez, Gloria Lucia Román, quienes declararon que el causante Jesús Antonio Ceballos Mejía le dijo a los incidentistas que les iba a dar esa propiedad, sin embargo, no alcanzó a hacerles “papeles” por su deceso. Sobre la posesión Gloria Lucia en particular dice haber derivado su dicho de Antonio –opositor-, no por conocimiento directo: *“Siempre me había dicho o siempre me dijo que el papá había repartido”....”Siempre me decía que mi papá nos dejó esto a los hijos...”*.

María Edilma Villa Gómez dice “Pues lo que yo sé por medio de los hermanos es que les estaban reclamando una propiedad de ellos, que siempre ha sido de ellos. Entonces no sé, pues más o menos eso como que le están reclamando una propiedad que les dejó el papá.”; que los conoce hace 40 años, que era en un principio una casa grande, que no legalizaron porque se confiaron en que era de ellos, dice que los vecinos los reconocen como dueños a los incidentistas; que de común acuerdo le suministraban arriendos a la mama, desconoce que el inmueble haya sido objeto de reglamento de propiedad horizontal. Dice además que los opositores en orden a realizar mejoras hablaron con la señora María Otilia Montoya de Ceballos “... como el papá en vida le dijo que eso era para los hombres y como estaba tan caído entonces Antonio, Hernán Álvaro hablaron con la mamá y le dijeron que iban a organizar eso y a mejorarlo para que pudiera entrar más dinero a todos a ellos.”

Margarita María del Niño Jesús Vélez, dijo: “En este momento estoy declarando porque lo reconozco como dueños de este inmueble, este edificio. “---“Yo tengo entendido por lo que los muchachos me han contado y la mamá también me contaba, se los dio así verbalmente y el IVA estaba haciendo, inclusive los documentos para entregárselos, ya está en Escrituras, pero no alcanzó a hacer la doctora, es esa misma semana se murió el señor....”, derivando así conocimiento de los opositores, y no de manera directa

Magda Liliana Vélez Gómez sostuvo “Y nos dijeron, pues que estaban vendiendo una propiedad de de cuatro pisos, que era en el barrio obrero que algunos comisionistas del parque le habían dicho que nosotros estamos interesados en comprar una propiedad.--- Los dueños eran la señora María Otilia Ceballos y ella, que es la señora que era la señora Madre porque me enteré pues que ella falleció y 5 hermanos que estaban sucesión, que eran el señor Benjamín, Dalila Ceballos, Edgar Ceballos, piedad, Ceballos. Y Jesús Aníbal Ceballos. --- Eran esos 5 hermanos y su señora Madre entonces, pues le preguntamos que si había algún problema, que sea alguno de ellos estaba pues en desacuerdo en vender, nos dijeron que no, que todos estaban de acuerdo.”

Finalmente, Dalila Estella Ceballos Montoya señaló que el bien estuvo secuestrado y el secuestro era quien recibía cánones de arrendamiento en el trámite de la sucesión.

Con base en lo anterior, se tiene que en este caso no se acreditaron los requisitos exigidos para la posesión ininterrumpida por el lapso de tiempo que prevé la ley y defendiendo la misma con indudable animo de señor y dueño frente a cualquier

perturbación, por lo que se declarará impróspero el incidente de oposición propuesto por Antonio María Claret, Ermen de Jesus y Álvaro Hernan Ceballos Montoya, y se dispondrá la devolución del despacho comisorio # 10 de 22 de julio de 2020 a la Autoridad Administrativa Especial de Policía de la Alcaldía de Envigado, para que continúe con la diligencia de entrega de los inmuebles objeto de restitución.

DECISION

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado,

RESUELVE

Primero: Declarar impróspero el incidente de oposición a la entrega propuesto por Antonio María Claret, Ermen de Jesus y Álvaro Hernan Ceballos Montoya, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Disponer la devolución del despacho comisorio # 10 de 22 de julio de 2020 a la Autoridad Administrativa Especial de Policía de la Alcaldía de Envigado, para que continúe con la diligencia de entrega de los inmuebles objeto de restitución.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2019-00242

14-12-2022