

Interlocutorio	1348
Radicado	05266 31 03 001 2011 00436 00
Trámite	Incidente de oposición de entrega
Demandante (s)	José Dolores Rueda Guarín
Demandado (s)	José Fernando Otálvaro Sánchez
Incidentista (s)	Piedad Rocio Sánchez Ramírez
Asunto	Resuelve oposición a la entrega

JUZGADO TERCERO CIVIL DE CIRCUITO DE ENVIGADO

Diez (10) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Juzgado a resolver sobre la oposición a la entrega planteada por Piedad Rocio Sánchez Ramírez, en el proceso ordinario de resolución de contrato, promovido por José Dolores Rueda Guarín.

ANTECEDENTES

1. José Dolores Rueda Guarín celebró promesa de compraventa con José Fernando Otálvaro Sánchez, el 30 de julio de 2009, respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 029-0017133, de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sopetrán (Antioquia), el cual fue entregado al promitente comprador José Fernando Otálvaro Sánchez, a título de mera tenencia en los términos del contrato, el precio determinado fue de \$320.000.000, de los cuales el comprador solo pagó el 50%, dando lugar a que nunca se llevara a cabo el negocio prometido, y el demandante nunca escrituró el bien, por lo que siempre conservó su propiedad y posesión. Por lo anterior, se promovió el 26 de octubre de 2011, la acción de resolución de contrato, tramitado en el Juzgado 1º Civil Circuito de Descongestión de Envigado, que culminó con sentencia favorable al demandante, el 22 de noviembre de 2019.

2. En diligencia del 16 de septiembre de 2021, se presentó Piedad Roció Sánchez Ramírez, quien expresó ser poseedora del inmueble objeto de la diligencia de entrega,

y por intermedio de apoderada sostuvo que inició la posesión desde el 15 de diciembre de 2009, en razón de un negocio que hizo con José Fernando Otálvaro Sánchez; que había hecho varias construcciones, entre ellas: construcción del segundo piso, reparaciones en el primer nivel de la vivienda principal y cambio de la cerca; hechos que fueron observados por la inspectora, pues también habla de árboles en la finca, de una perrera, un establo y pozo para peces, hechos que constituyen prueba.

Que el predio le fue entregado a Piedad Rocío Sánchez Ramírez para saldar una deuda que con ella tenía José Fernando Otálvaro Sánchez por valor de \$320.000.000; y que desde que recibió el inmueble, empezó a ejercer los actos propios de señora y dueña, y da inicio a la siembra de varios árboles, construcción de gallinero, pozo para cultivo de peces, ampliación de la vivienda en el segundo, reformas en el primer piso de la vivienda en baños y cocina, mejoramiento de cercas, mejoramiento de portada, corte de césped, entre otros.

Dice que se dedica a las actividades agrícolas y piscícolas, y vende en la zona los productos que cosecha, así como los huevos de las aves de corral que tiene; y que durante todos los años de posesión que lleva en el inmueble, ha pagado a la administración municipal por concepto de impuesto predial la suma de \$30.131.752, pagado en el mes de octubre del año 2019 en la Cooperativa Financiera, así mismo la suma de \$5.000.000 pagado en el corresponsal bancario de Bancolombia en dos pagos.

Que durante todos los años que ha poseído el inmueble, nunca ha sido abordada por José Dolores Rueda, no lo conoce, nunca lo ha tratado, y éste, nunca se ha presentado al inmueble aduciendo ninguna calidad respecto del mismo.

Finalmente, aporta como pruebas: (i) interrogatorio de parte a José Dolores Rueda Guarín y (ii) testimoniales a José Jair Roja Gallego, Marleny Martínez Montoya, Arcelio Arturo Martínez Navarro, José Fernando Otálvaro Sánchez; (iii) algunos

pagos por impuesto predial realizados por Piedad roció Sánchez Ramírez y (iv) certificados expedidos por Piedad Rocío por los señores Jorge Navales y Luis Fernando Ortiz Torres; (v) fotografías de las mejoras realizadas y (vi) inspección judicial del terreno; y culmina arguyendo que la posesión que han ejercido durante 30 años ha sido quieta, publica, pacífica e ininterrumpida, solicita entonces que la misma sea reconocida.

3. En replica, el abogado del incidentado-demandante en el proceso adujo que José Dolores Rueda Guarín celebró promesa de compraventa con José Fernando Otálvaro Sánchez, el 30 de julio de 2009, respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 029-0017133, de la oficina de Registro de instrumentos Públicos de Sopetrán (Antioquia), el cual fue entregado al promitente comprador José Fernando Otálvaro Sánchez, a título de mera tenencia en los términos del contrato, que el precio determinado fue de \$320.000.000, de los cuales el comprador solo pagó el 50%, dando lugar a que nunca se llevara a cabo el negocio prometido, y el demandante nunca escrituró el bien, por lo que siempre se conservó la propiedad y posesión del bien; que promovió el 26 de octubre de 2011, la acción de resolución de contrato la cual culminó con sentencia favorable al demandante.

Que antes de la demanda y durante el proceso, el demandante estuvo en contacto con la familia del demandado y promitente comprador, quienes promovieron varias fórmulas de arreglo para solucionar el conflicto, todas ellas incumplidas por la parte pasiva, lo que resalta la inexplicable presencia de la tía del promitente comprador, quien alega ser poseedora del bien.

Como fundamentos de oposición el apoderado de la parte demandante arguyo que Piedad Roció, incidentista, se negó a firmar el acta que contiene la diligencia de entrega, por lo que la oposición carece de fundamento; y que en caso de que el juzgado determine seguir con el incidente de oposición, se despache desfavorablemente, se

continúe con la diligencia de entrega, y se tengan como pruebas (i) documentales, el expediente 05266310300120110043600, donde están la sentencia del 30 de julio de 2009 y dictamen pericial practicado por Gustavo Amaya Yepes el 17 de abril de 2013 y, (ii) álbum fotográfico realizado el 16 de septiembre de 2021, durante la diligencia de entrega, (iii) licencia de construcción del inmueble otorgada a José Dolores Rueda Guarín el 30 de agosto de 1995, (iv) promesa de compraventa y dictamen pericial. (v) prueba testimonial a Douglas Ramiro Rueda Montoya y Ruth Consuelo Sánchez Ramírez e (vi) interrogatorio de parte a Piedad Rocío Sánchez Ramírez y a José Dolores Rueda Guarín.

4. Mediante auto de 6 de octubre de 2022 se incorporó despacho comisorio en el cual se presentó oposición a la diligencia de entrega y se concedió el término de cinco días para solicitudes probatorias.

Para resolver el incidente de oposición a la entrega, se realizan las siguientes

CONSIDERACIONES

I. 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 anexa al exhorto se tiene que en el inmueble se encontraba para el día de la diligencia Piedad Rocío Sánchez Ramírez, pues ésta fue atendida por ella misma.

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 la incidentista aduce como prueba el pago por concepto de impuesto predial del inmueble para año 2019 por valor de 32.000.000 y otro pago de \$5.000.000, donde no se evidencia el periodo pagado, ni en el escrito de oposición relaciona a qué periodos corresponden dichos pagos, por otro lado se aportan certificados de varias personas donde informan haber comprado huevos a la incidentista hace más de 10 años, y se aporta registro fotográfico que

evidencia la construcción de un galpón de gallinas, un segundo piso y la entrada de la vivienda..

Además de lo anterior, se recibieron interrogatorios y testimonios cuya valoración en conjunto con la prueba referida en el párrafo precedente llevan a despachar de manera desfavorable el incidente por sus contradicciones. En particular la relativa a pago de impuestos del inmueble resulta en este sentido evidente como quiera que se le indagó a la señora Piedad Rocío si se había ocupado del pago de éstos e indicó que sí - *“Tenía una plata con qué pagar hacerle mejoras, pero preferí pagar el predial”*-, pero luego se le indagó a la testigo María Consuelo por este mismo hecho y sin dudar lo señaló que fue ella, María Consuelo, la que se ocupó del pago de impuestos en el año 2019: *“¿Usted se acuerda de haber pagado en el año 2019 el predial que se debía, esa finca de San Jerónimo? ---Pero yo creo que yo le di la plata a alguien para que la pagara.--- ¿Si usted no la pagó directamente, pero fue usted la que le entregó la plata de alguien para que lo hiciera? Sí, señor. --- ¿Y por qué decidió pagar esa plata esos impuestos? ¿Porque había que pagar los impuestos? ¿Ya y con que finalidad decidió pagarlos ese año? ---...Cómo para uno estar aparte... más tranquilo porque Rocío quería también estar tranquila. ...”*.

De otro lado, la señora Piedad Rocío dice que llegó a la finca el 15 de diciembre de 2009 en razón a que le prestó a José Fernando Otalvaro Sanchez -sobrino- una suma de dinero -*\$320.000.000*- en el 2008 y que la finca le fue entregada por el sobrino como pago, que *“yo nunca he hablado de escrituras con mi sobrino doctor porque si él no tiene escrituras cómo me va a hacer escrituras a mí”*, luego dijo *“quedo de hacérmela y nunca lo ha hecho”*.

Debe destacarse que, si bien la señora María Consuelo no es parte, a lo largo de las declaraciones fue mencionada como intermediaria entre quien fuera su cónyuge Luis Fernando Otalvaro Sánchez -directo interesado en el negocio, según las declaraciones, padre del señor José Fernando Otalvaro Sánchez-, y José Dolores Rueda Guarín. Además, siempre mantuvo comunicación con la incidentista.

José Dolores Rueda Guarín dijo frente a la opositora Piedad Rocío Sánchez Ramírez haberla visto en el predio objeto de incidente: “Sí, la conozco en varias ocasiones que fui a la finca después de haberla negociado con José Fernando en varias ocasiones que ella nos atendió y nos dijo que ya era la mayordoma encargada”. Dice además que es la cuñada de Luis Fernando Otalvaro, hermana de la esposa de éste -María Consuelo-; que recién negociada la finca con José Fernando fue en varias ocasiones allá, y que ella sabía que la finca había sido negociada, y que el incidentado era propietario; que nunca se le anunció por José Fernando la existencia de una negociación con la señora Piedad Rocío. De otro lado, admite que se hicieron mejoras y que no se opuso pues había un negocio y que incluso para la fecha en que salió la sentencia persistió, tanto que con la señora María Consuelo y Luis Otalvaro se habló de negociar una parte del predio y alrededor de dicha fecha “hicieron” el pago del impuesto predial –aludiendo a José Fernando como contraparte en el negocio y a su madre María Consuelo Sánchez Ramírez-. Posterior a ello la señora María Consuelo dijo que no podía entenderse más con la negociación pero ni ella, ni la incidentista señora Piedad Rocío se atribuyeron la condición de dueñas o poseedoras

Sostiene que para la fecha en que el negocio se originó el predio tenía un lago, cría de tilapia en el lago que el mismo hizo y que había muchos árboles frutales, mangos, mamoncillos, guanábanos, aguacate..., que habían cultivos de pancoger; y que había pagado el impuesto predial hasta que vendió.

Dice también que nunca se mencionó que el predio hubiera sido vendido, que incluso en el 2015 fue a la finca y estaba doña Consuelo y en ningún momento le dijo que ya su hijo no era dueño o que doña Piedad Rocío fuera dueña. Dicha versión del señor José Dolores Rueda fue reiterada por Douglas Ramiro Rueda Montoya, que aunque tienen vínculo de parentesco son coincidentes.

Por otra parte, los testigos Arcelio Arturo Martínez Navarro y José Jair Rojas Gallego admiten conocer a la incidentista, que ésta vendía huevos, tenía gallinas y cultivos; Arcelio Arturo dice saber que ella vive en la finca, que la ha visto trabajando allí, pero no sabe quién es el propietario; y por su parte, José Jair al indagársele por la apoderada de la incidentista acerca de la relación de ésta con la finca respondió “*Pues que yo sé que ella vive en esta finca, no sé directamente porque son temas que yo con ella no la no lo converso*” y en cuestionario que formulo el apoderado del incidentado sostuvo “*¿... sabe usted quién es el propietario o quién era el propietario de la finca?*” respondió “*No, no, le respondí que perdón, que no*”, a la pregunta “*¿Sabe usted, la señora, Piedad Rocío, porque vivía en esa finca?*” dijo: “*¿Por qué vivía? No, no, yo eso no lo investigue...*”; y a la pregunta “*Los vecinos del sector a quién identificaban como dueño de esa finca. ¿O llegó usted a enterarse de eso?*” contestó: “*No, no, no, yo la verdad es que nunca estaba enterado ...*”

Llama también la atención que para el año 2013 que se practicó dictamen pericial – presentado al despacho el 17 de abril de 2013- Piedad Rocío a atendiera al perito evaluador y se identificara como “familiar del demandado”, sin que desde esa época indagara por tal visita e hiciera valer los derechos que le correspondieran considerando que medianamente mantenía y/o mantiene contacto con su familia. Siendo poseedora resulta cuestionable que permitiera el ingreso de personas vinculadas a un proceso en el que ella no era demandante o demandada. Por lo demás, en cuestionario formulado por el apoderado del incidentado dijo “*no tener conocimiento de la visita de algún perito*” para el año 2013 con ocasión del proceso que origina este incidente y donde fue demandado José Fernando Otalvaro Sánchez quien afirmó en su declaración que le había advertido a su tía – incidentista- que no tenía papeles, que ésta sabía cómo la había adquirido y admite que posterior a la decisión adoptada en el proceso fue contactado para negociar parte del inmueble –en lo que coincide con el dicho del incidentado- y no se llegó a ningún acuerdo, negociación en la que participo su madre, la señora María Consuelo.

De lo anterior entonces, no se colige posesión de la incidentista o ejercicio claro de la posesión por el tiempo que dice tenerla. Ahora, admitiendo en gracia de discusión que existe la posesión, esta tuvo que haber empezado en una fecha posterior incluso al 2019, porque para esta fecha, contrario a su dicho, uno de los testigos dice haber asumido el pago del impuesto predial, contracción entonces que le resta credibilidad al dicho de la opositora.

Con base en lo expuesto, 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 ánimo de señor y dueño frente a cualquier perturbación, por lo que se declarará impróspero el incidente de oposición propuesto por Piedad Rocío Sánchez Ramírez, y se dispondrá la devolución del despacho comisorio #003 del 12 de febrero de 2021 al Juzgado Promiscuo Municipal De San Jerónimo (Antioquia), 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 Piedad Rocío Sánchez Ramírez, de conformidad con las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Disponer la devolución del despacho comisorio #003 del 12 de febrero de 2021 a los Juzgado Promiscuo Municipal de San Jerónimo (Antioquia), para que continúe con la diligencia de entrega de los inmuebles objeto de restitución.

NOTIFÍQUESE



DIANA MARCELA SALAZAR PUERTA

JUEZ

2011-00436

10102023

Firmado Por:

Diana Marcela Salazar Puerta

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 003

Envigado - Antioquia

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: **8b8089526b46c06dc8509fe1d6cf6c4da980475192736c92f015d98cef8e78f0**

Documento generado en 11/10/2023 09:47:06 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>