



*Al servicio de la paz y la justicia*

## **SALA DE DECISIÓN CIVIL**

Medellín, diecinueve (19) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

<b>Proceso:</b>	Verbal (Resolución de contrato)
<b>Demandante:</b>	José Dolores Rueda Guarín
<b>Demandado:</b>	José Fernando Otálvaro Sánchez
<b>Incidentista:</b>	Piedad Rocío Sánchez Ramírez
<b>Radicado:</b>	05266 31 03 001 2011 00436 02
<b>Radicado Interno:</b>	004-24
<b>Tema:</b>	Incidente de oposición a la diligencia de entrega de bienes
<b>Decisión:</b>	Confirma auto
<b>Providencia:</b>	Interlocutorio No. 020 de 2024.

Procede la Sala, con fundamento en el artículo 35 del C. G.P., a resolver el recurso de apelación formulado por la señora PIEDAD ROCÍO SÁNCHEZ RAMÍREZ, en contra del auto proferido el 10 de octubre de 2023, por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado, mediante el cual se declaró impróspero el incidente de oposición a la diligencia de entrega del bien objeto del proceso de la referencia.

### **I. ANTECEDENTES.**

#### **1.1. ACTUACIÓN PROCESAL.**

La incidentista por medio de apoderada judicial<sup>1</sup>, manifestó que se oponía a la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 029-17133, ubicado en la Vereda Llanos de

---

<sup>1</sup> Expediente Digital, Cuaderno C01 Principal, Folio 10.

San Juan del municipio de San Jerónimo Antioquia, la cual se estaba llevando a cabo el 16 de septiembre de 2021, por medio de la Inspección de Policía de ese municipio, subcomisionada por el Juzgado Promiscuo Municipal de esa misma localidad.

Fundamentó su oposición en el hecho de que llevaba poseyendo pública, pacífica e ininterrumpidamente, el mencionado bien, desde el 15 de diciembre de 2009, cuando el señor JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO SÁNCHEZ se lo entregó en pago de una deuda que tenía con ella por valor de \$320.000.000.

Indicó que al aludido predio le ha realizado mejoras y reformas, actos de conservación, mantenimiento y cuidado, actividades piscícolas y agrícolas mediante el cultivo de frutas y verduras, sumado al pago de impuesto predial.

## **1.2. EL AUTO IMPUGNADO.<sup>2</sup>**

El Juzgado de primera instancia declaró impróspera la oposición, teniendo en cuenta que, en las declaraciones de parte y de los testigos, se habían avizorado múltiples inconsistencias acerca de los hechos objeto de la posesión, además, no se habían revelado de manera contundente y suficiente actos de señorío sobre el inmueble por parte de la opositora.

Indicó que los comprobantes de pago arrimados por valor de \$32.000.000, y otro por \$5.000.000, con los que se pretendían acreditar el pago realizado supuestamente en el año 2019, no daban cuenta del período cancelado. Sobre este particular, adicionó que la declaración rendida por la incidentista contiene ciertas imprecisiones sobre este hecho, pues manifestó en audiencia, que: *“Tenía una plata con qué pagar, hacerle mejoras, pero preferí pagar el predial”*, sin embargo, la testigo RUTH CONSUELO SÁNCHEZ RAMÍREZ, arguyó que era ella quien lo había hecho, rectificando esta afirmación segundos después

---

<sup>2</sup> Expediente Digital, Cuaderno C01 Principal, Folio 34.

Del mismo modo, aludió a que la señora PIEDAD ROCÍO había recibido la finca el 15 de diciembre de 2009, de parte de su sobrino JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO SÁNCHEZ, como pago del préstamo que por valor de \$320.000.000 le había efectuado en el año 2008, manifestando, en un principio, que nunca había hablado de escrituras *“porque si él no tiene escrituras cómo me va hacer escrituras a mí”*, para luego indicar que, *“quedó de hacérmela y nunca lo ha hecho”*.

Resaltó, lo expuesto por los testigos ARCELIO ARTURO MARTÍNEZ NAVARRO y JOSÉ JAIR ROJAS GALLEGO, acerca de los frutos naturales que percibía, los ingresos económicos que le generaban sus actividades agropecuarias en la venta de pollos, huevos y demás cultivos, así como la compra de material para realizar mejoras en el inmueble, pero que de dichas aseveraciones no podía colegirse la calidad en que ocupaba la incidentista el bien, pues habían afirmado desconocer dicho aspecto y quién era el propietario del mismo.

Aseveró que, era cuestionable que la opositora hubiese permitido el ingreso al bien en el año 2003, para efectos de practicar dictamen pericial, dentro de un proceso donde no era parte, sin realizar reproche alguno en ese momento, ni indagar las razones de la misma, afirmando ser *“familiar del demandado”* y más aún, que, en el interrogatorio practicado, manifestara *“no tener conocimiento de la visita de algún perito”* para esa época.

Finalmente utilizó como base el testimonio de la señora RUTH CONSUELO SÁNCHEZ MARTÍNEZ, cuando atestiguó ser ella la que canceló los impuestos en el 2019, para indicar que, eventualmente, solo podría admitirse que los actos de posesión de la incidentista solo pudieron iniciarse con posterioridad.

En consecuencia, concluyó que no se habían demostrado los presupuestos necesarios para la posesión ininterrumpida por el lapso de tiempo que legalmente se exige, en consideración a las contradicciones

entre los hechos y los testimonios, por lo que restó credibilidad a los supuestos fácticos en los que se soportó el incidente.

### **1.3. EL RECURSO.**

Interpuso la opositora recurso de reposición y, en subsidio el de apelación en contra de dicha decisión, aduciendo que en la orden de entrega se hacía alusión al inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 029-0017133; sin embargo, en las sentencias de primera y segunda instancia proferidas al interior del proceso de resolución de contrato de promesa compraventa, se hacía referencia a la matrícula 029-0017044, esto es, que se trataba de dos bienes distintos.

Señaló que existió una incorrecta estimación de los elementos de prueba sobre los actos de señor y dueño en torno a las actividades de explotación económica derivados de su producción agrícola, del cual había aportado certificación de sus compradores. Sobre los frutos naturales cosechados, resalta el cultivo de aproximadamente 110 árboles de café, 3 árboles de limón, 4 árboles de papaya, 18 árboles de mangos, 3 árboles de aguacate, 30 matas de banano, 1 árbol de níspero, 11 árboles de guayacán amarillo y 4 árboles de guayaba, que demuestran, en su sentir, mejoras de la finca. Manifestó ser la encargada del mantenimiento y cuidado del inmueble, no habiendo prueba que demuestre la mayordomía que predica el señor JOSÉ DOLORES RUEDA y su hijo DOUGLAS RUEDA.

Expuso que era innegable su calidad de poseedora, pues había sido ella la que por más de diez años había explotado económicamente el bien con ánimo de señora y dueña, lo que le había permitido vender productos a los vecinos; además, realizar mejoras, reconocidas tanto por el demandante como por su hijo, quienes en sus declaraciones juramentadas indicaron que cuando pasaban por la finca veían que allí se estaba construyendo.

Adujo que debía tenerse en cuenta que era persona distinta a su sobrino JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO SÁNCHEZ, quien no ha vivido en la finca objeto del incidente, y ajena a los actos de su hermana CONSUELO, pues era ella quien había trabajado el predio, cultivándolo y mejorándolo desde el 15 de diciembre de 2009.

Advirtió que nunca había tenido contacto con el señor JOSÉ DOLORES RUEDA y que su afirmación de haberla visto en la finca como “mayordoma”, no había sido demostrada. Que el legislador permite que un poseedor esté legitimado para hacer oposición a una entrega de un bien, respecto de una sentencia que le es inoponible; y ello, porque se ampara ese ejercicio, sin que el juez de conocimiento deba entrar a resolver el tema de la prescripción adquisitiva, donde se analizan entre otras, el tiempo de posesión, en el caso de la extraordinaria, de más de diez años.

Frente al dictamen pericial, expuso que no se logró acreditar que fue la señora PIEDAD ROCÍO la que efectivamente atendió al perito en esta diligencia y, de esa manera, no se constató su presencia en el inmueble, añadiendo que esto no puede dar al traste con la calidad de poseedora de ese bien.

Señaló que, si bien el demandante adujo haberse reunido con familiares del señor JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO, no se había citado a la señora PIEDAD ROCÍO SÁNCHEZ, por tanto, no se le podían atribuir negociaciones o conversaciones que entre ellos se hubieren efectuado.

Indicó que, en el presente asunto, se cumplen los presupuestos de la posesión, es decir, la tenencia del bien con ánimo de señor y dueño, acompañado del corpus, tanto es así, que tiene el bien bajo su poder, le hace mantenimiento, lo cuida y le ha realizado mejoras.

Resuelto desfavorablemente la reposición, se concedió el que ahora requiere nuestro análisis.

## II. PROBLEMA JURÍDICO

Corresponde determinar en el sub judice, si en efecto, la señora PIEDAD ROCÍO SÁNCHEZ MARTÍNEZ ostenta la calidad de poseedora del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 029-17133, de tal manera que pueda salir avante la oposición presentada a la entrega del mismo.

Para resolver lo propio, habrán de tenerse en cuenta las siguientes:

## III. CONSIDERACIONES

**3.1. COMPETENCIA.** Es competente la Sala, conforme el numeral 6ª del artículo 321 del Código General del Proceso, para conocer del recurso de apelación sobre la providencia objeto de reparo, por cuanto es la superior funcional del Despacho que profirió el auto impugnado, y porque conforme al artículo 35 Ibídem, este es uno de los autos que se deben emitir por medio de la Sala de decisión y no solo por el magistrado sustanciador.

### 3.2. DE LA OPOSICIÓN A LA DILIGENCIA DE ENTREGA DE BIENES.

El artículo 308 del C.G. P., establece el procedimiento relativo a la oposición de entrega de bienes, como figura que se ejercita dentro del trámite de ejecución a la sentencia, regulando las cargas procesales que se habrán de ejercer, siendo claro que todo poseedor tendrá que demostrar los actos de señor y dueño que aduce sobre el inmueble:

**ARTÍCULO 309. OPOSICIONES A LA ENTREGA.** *Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:*

“...”

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 concurren a la diligencia, relacionados con la posesión. El juez agregará al expediente los documentos que se aduzcan, siempre que se relacionen con la posesión (...)* (negrilla fuera del texto).

### **3.3. DE LA POSESIÓN Y SUS ELEMENTOS ESTRUCTURALES.**

La posesión, según el artículo 762 del Código Civil, es la tenencia de una cosa con ánimo de “señor y dueño”. Su actuación radica en la aprehensión material de un bien, por lo que, esa voluntariedad de señor y dueño supone asumir cargas de conservación, mantenimiento, seguridad jurídica, pago de impuestos, etc.; comportamientos que no cabe duda, se le atribuyen al titular del dominio, siempre y cuando se desconozca dominio ajeno.

Ahora, en atención a los elementos estructurales de la posesión, esa exteriorización de los actos de señor y dueño que se deben materializar en hechos que configuren un vínculo efectivo entre el poseedor y la cosa, la Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, lo ha precisado con profundidad así:

*“configuración de la posesión, ..., exige la concurrencia del animus y el corpus, entendido el primero como el «elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno», y el segundo como «material o externo, tener la cosa, lo que generalmente se traduce en la explotación económica de la misma, con actos o hechos tales cómo levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio y otros parecidos.*

*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. (...).*

*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, por la definición misma que de ésta da el artículo 762 del C. Civil”<sup>3</sup>. (...)*

Y también, respecto del elemento objetivo y subjetivo, ha dicho que:

*“En la posesión, en cambio, el poder de hecho que se ejerce sobre la cosa va siempre acompañado de una creencia de señorío (animus domini), es decir, de la conciencia de ser el dueño de aquello que se detenta.*

*Ahora bien, aun cuando se compone de un elemento volitivo (el animus domini), la posesión no es propiamente un acto jurídico, sino un hecho jurídico humano, voluntario y lícito, en la medida en que la intelección y determinación subjetivas no se dirigen directa y reflexivamente a producir efectos jurídicos, sino meramente prácticos (la conservación, explotación, y eventual recuperación de la cosa poseída), derivados del poder y control ejercido, de facto, sobre aquello de lo que formalmente no se es dueño.”<sup>4</sup>*

### **3.2. CASO CONCRETO.**

Examinadas las inconformidades de la opositora frente a la decisión de primera instancia, los argumentos de la providencia impugnada y los presupuestos estructurales de la posesión material, mediante la confrontación de los hechos objeto de incidente y los testimonios recepcionados en la audiencia de práctica de pruebas, se colige que debe resolverse el recurso de manera desfavorable, por las siguientes razones:

De manera primigenia, se tiene que conforme al reproche atinente a que se está haciendo alusión a la entrega del predio identificado con matrícula inmobiliaria número 029-0017133, cuando en la sentencia del

<sup>3</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC 4275-2019, M.P Ariel Salazar Ramírez.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia SC 388-2023, M.P Luis Alonso Rico Puerta.



proceso de resolución de promesa de compraventa se refiere al inmueble con MI. 029-0017044, debe significarse que con la anotación final de la Escritura Pública N° 128 de 1994 suscrita en la Notaría Única del Círculo de San Jerónimo y el folio de matrícula inmobiliaria aportado en el plenario, queda aclarada esta situación, toda vez que de los mencionados documentos se desprende que se trata de un lote que hace parte del de mayor extensión, en razón a que fue fraccionado por el paso de la carretera que de San Jerónimo conduce hacia la vereda Piedra Negra. Por lo anterior, no queda duda que el inmueble objeto del presente proceso se encuentra debidamente identificado, máxime que ambas partes lo reconocieron en los interrogatorios, refiriéndose siempre a la finca "El Algarrobo".

Sobre los actos de señorío, expuso la señora PIEDAD ROCÍO SÁNCHEZ RAMÍREZ, que recibió la finca en pago de una deuda que tenía con ella su sobrino JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO, pues le había prestado \$320.000.000 en el año 2008, para la realización de unos negocios que él tenía. Dijo que cuando recibió la finca no había nadie, pero adujo que desconocía cómo él la había adquirido, ni hace cuanto la tenía y que le había manifestado que después le hacía escrituras.

Afirmó a que el dinero lo había entregado en efectivo, que nunca lo tuvo en cuenta de ahorros porque desconfía de los bancos; que solo pagó pagar el impuesto predial en el año 2019, porque entre los años 2009 a 2018 no había tenido recursos para cubrir dicho concepto. Fue contradictoria en determinar de dónde provenían los dineros, hasta cuándo laboró en droguerías y en qué consistieron sus labores para la obtención de sus ingresos; del mismo modo, ningún elemento probatorio allegó que demostrara la existencia de la mencionada acreencia. Luego, dijo que nunca había hablado de escrituras, porque como su sobrino no tenía la casa a su nombre, no tendría forma de hacerle tal documento público. Relacionó todas las actuaciones efectuadas encaminadas a la explotación económica del fundo.

Como puede evidenciarse, la deponente no fue espontánea en su declaración, siempre fue incoherente en sus afirmaciones, y en lugar de aclarar las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la entrega de la finca por parte de su sobrino JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO y la forma como supuestamente obtuvo los dineros que le prestó, fue contradictoria en sus aseveraciones; señalamientos que al igual se oponen con los dichos de otros declarantes.

Basta escuchar el testimonio de la señora RUTH CONSUELO SÁNCHEZ RAMÍREZ, quien fue displicente en su declaración, en tanto en la gran parte de cuestionario efectuado, se limitó a señalar no acordarse de nada del negocio de la finca, encaminada a no brindar información alguna, resultando a todas luces evasiva frente a los hechos que válidamente debió conocer. Contrario a lo afirmado por su hermana opositora, frente al pago de los impuestos de la finca, adujo que ella misma los mandó a cancelar con otra persona, sin explicar las razones de ello, además, que su esposo LUIS FERNANDO OTÁLVARO era quien había realizado las mejoras a la finca, en lo que se había demorado de uno a dos años.

De otro lado, expuso el señor JOSÉ DOLORES RUEDA que, dialogó constante con la señora CONSUELO acerca de la negociación de la finca, con quien tenía muy buena relación, porque le interesaba que el negocio se finiquitara, ofreciéndole una franja del lote, para que logran realizar las escrituras públicas de la venta de dicho terreno, en compensación al dinero que se había entregado al momento de suscribir la promesa de compraventa, pero nunca había sido posible llegar a un acuerdo.

Por su parte, el señor JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO, en su jurada manifestó que, en efecto había suscrito la promesa de compraventa con el señor JOSÉ DOLORES RUEDA, por la finca "El Algarrobo" por la suma de \$320.000.000, de los cuales solo había cancelado la cuota inicial por valor de \$160.000.000; que en razón de una deuda que tenía con su tía PIEDAD ROCÍO, por valor de \$320.000.000, le había entregado el mencionado predio en pago, explicándole que estaba en negociación de dicho bien, por lo

que una vez finiquitara ese negocio, realizaría las escrituras a su favor, sin que ella le hubiese preguntado por la forma de la adquisición de la misma. Expuso que el dinero del préstamo le fue entregado en efectivo, sin embargo, no pudo explicar a qué se dedicaba su pariente para el momento en que le realizó la aludida entrega. Confirmó que su madre RUTH CONSUELO, efectivamente había estado en las negociaciones realizadas en el año 2019 con el promitente vendedor y que de la plata que le entregó su consanguínea, pagó \$160.000.000, como primera parte del precio de la promesa de compraventa de la finca "El Algarrobo", y que no le realizó ninguna mejora.

Resulta entonces extraño, por no decir sospechoso, que tía y sobrino, quienes estuvieron involucrados en la entrega de la finca "El Algarrobo", supuestamente en una dación de pago por una deuda de \$320.000.000, nada hubieran conversado y concretado sobre la forma de su adquisición, y qué se requería para la formalización de la escritura pública. Y, mucho menos, resultan creíbles las explicaciones dadas por la opositora, de la forma como obtuvo el dinero que supuestamente facilitó en calidad de préstamo al señor JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO y que lo portara en efectivo ante la desconfianza de los bancos, tratándose de una suma tan cuantiosa para el año 2008.

Ahora, si bien habló de la herencia de sus padres, solo aludió a una casa y a una droguería para ser repartida entre cinco hijos, pero nunca detalló el valor de estos bienes, ni lo que le correspondió en la respectiva partición, y cómo, a pesar de ser un bien raíz, y comercial el otro, luego pudo obtener liquidez o dinero en efecto derivado de los mismos.

A más de lo anterior, en consonancia con la línea jurisprudencial citada en precedencia, en cuanto a la exteriorización de los actos de materialidad del elemento objetivo de la posesión, no se vislumbra dentro del presente asunto que al bien se le hubieren realizado las mejoras aludidas por parte de la incidentista, pues aunado a lo dicho por su hermana RUTH CONSUELO SÁNCHEZ RAMÍREZ, el señor DOUGLAS RUEDA, el cual estuvo

presente en la diligencia de entrega presidida por la Inspección de Policía de San Jerónimo el día 8 de agosto de 2021, manifestó las malas condiciones del inmueble, recalcando: *“vimos la finca en un total abandono; enmalezada, cercas caídas, el trabajo que supuestamente hicieron ellos quedó empezado y lo dejaron a medias, mala la pintura, el establo cayéndose, los árboles llenos de maleza. No puedo entender como esa señora pretende decir que está manteniendo la finca en ese sentido.”*<sup>5</sup>

En efecto, existieron actos de mejoramiento de la estructura del inmueble, tal y como lo afirmó la señora PIEDAD ROCÍO SÁNCHEZ RAMÍREZ y lo reconoce el mismo demandante JOSÉ DOLORES RUEDA, acerca de la extensión de la casa principal, en su segundo piso, la adecuación de los baños y cocina. No obstante, quedó en entredicho la realización de estas mejoras por parte de la opositora, pues en atención al dicho del demandante y el testimonio de la señora RUTH CONSUELO SÁNCHEZ RAMÍREZ, fue el señor JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO el que le comentó su participación en las mejoras. Lo que sí se advirtió de la intervención de la señora PIEDAD ROCÍO en la finca, fueron obras de mantenimiento, lo que de suyo implicaba su realización, en razón a la tenencia del bien por parte de esta y a la explotación que estaba realizando, es decir, las labores realizadas de la opositora en el bien fueron útiles, propias de su uso.

En torno a la cancelación del impuesto predial, el debido sustento probatorio se debe centrar en aportar al plenario la prueba que evidencie quién realizó el pago y los períodos pagados, pues la pertinencia de la misma debe estar consignada mínimamente en un certificado que refleje esos datos, es decir quién, cuándo y qué pagó, lo cual no se extrae de las facturas allegadas. En todo caso, conforme a lo manifestado por la señora RUTH CONSUELO SÁNCHEZ RAMÍREZ, fue ella quien solventó ese gasto hasta el año 2019, como se señaló con antelación, pues al indagársele al respecto, indicó que le dio la plata a un tercero para realizar ese pago<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Cuaderno Principal C01, Folio 26, Audiencia Practica de Pruebas, Min: 3:40 – 4:20.

<sup>6</sup> Cuaderno Principal C01, Folio 26, Audiencia Practica de Pruebas, Min 59:53 – 1:00:12.

Sin duda, existe un interés en el predio objeto de entrega dentro del presente asunto por parte de la señora RURTH CONSUELO, ya que, si fuera cierto que nunca se inmiscuyó en la negociación del inmueble, no tenía razón de ser tal erogación; circunstancia que a todas luces denota que la opositora está siendo incitada para ejercer esta actuación por parte de su hermana.

Por lo tanto, y en síntesis de lo expuesto, de la prueba valorada en conjunto no fluye acreditación del elemento objetivo de la posesión.

Ahora, frente a la parte volitiva o subjetiva, dentro del expediente reposa el dictamen pericial practicado<sup>7</sup>, el cual demuestra que la recurrente atendió al perito en el inmueble y ayudó a su práctica, sin embargo, lo desconoció en su interrogatorio de parte<sup>8</sup>, proceder de la incidentista que genera suspicacia en su contra, en tanto estaría buscando demostrar que nadie le ha obstaculizado o dificultado su tenencia, cuando en realidad conoció de los trámites adelantados en la finca tendientes a la resolución de la promesa de contrato de compraventa.

Y es que, no puede perderse de vista, las negociaciones efectuadas por los señores JOSÉ DOLORES RUEDA, JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO y RUTH CONSUELO SÁNCHEZ -esta última en calidad de intermediaria-, quienes, a pesar de ya haberse iniciado el proceso de resolución de compraventa, se reunieron en diversas ocasiones con el fin de realizar una venta sobre parte del lote de terreno a cambio de los \$160.000.000 entregados en cumplimiento parcial de la promesa de contrato. Es que, dichos hechos ocurrieron una vez habitada la finca por la señora PIEDAD ROCÍO, esto es, desde el 15 de diciembre de 2009, por tanto, que la opositora, al ostentar la supuesta calidad de señora y dueña, no haya hecho valer sus intereses sobre el inmueble, máxime que, al tratarse de un negocio jurídico, cobraba

---

<sup>7</sup> Cuaderno Principal 01, Carpeta Expediente Digitalizado C002, Págs. 16-24.

<sup>8</sup> Cuaderno Principal C01, Folio 26, Audiencia Practica de Pruebas, Min: 1:07:32 – 1:08:03.

mayor importancia su participación activa en ese convenio<sup>9</sup>, pone en entredicho la condición de poseedora que ahora aduce.

Más aún, cuando afirma que en realidad ese negocio lo hicieron fueron sus familiares y no ella; y pues siendo así, significa que a pesar de saber que otros estaban disponiendo de lo que supuestamente consideraba suyo, nada hizo para impedirlo o, al menos, cuestionar tal proceder, por supuesto, que desdice de esa supuesta condición de dueño que dice ostentar. Lo que, además, denota una vez más que, en realidad, quienes tienen interés directo en el predio, los son su hermana y sobrino, éste último el que pagó la mitad del precio, y no ella.

Finalmente, con las declaraciones de los señores ARCELIO ARTURO MARTÍNEZ NAVARRO Y JOSÉ JAIR ROJAS GALLEG<sup>10</sup>, testigos aportados por la opositora, no se pudo acreditar y desentrañar cuál era la relación o la calidad que tenía la incidentista con el inmueble, ni mucho menos la identificaron como dueña del mismo. Todo ello apunta a concluir, que las actitudes de publicidad de todo poseedor, al darse a conocer a la comunidad como la dueña de la finca, no se reflejaron, por lo que entonces no se alcanzó a detentar un comportamiento capaz de probar su ánimo de dominio sobre el inmueble.

De otro lado, no se puede dejar pasar por alto lo convenido en la promesa de compraventa del inmueble objeto de oposición a la entrega, suscrito entre los señores JOSÉ DOLORES RUEDA GUARÍN, en calidad de promitente vendedor y, JOSÉ FERNANDO OTÁLVARO SÁNCHEZ, como promitente comprador, concretamente en la cláusula sexta, donde se estableció que el predio se entregaba materialmente el 30 de julio de 2009, a título de “**mera tenencia**”, puesto que ello implicaba que la entrega realizada por el promitente comprador a su tía PIEDAD ROCÍO SÁNCHEZ

---

<sup>9</sup> Cuaderno Principal C01, Folio 24, Audiencia Practica de Pruebas, Min: 1:07:17 – 1:07:30.

<sup>10</sup> Cuaderno Principal C01, Folio 24, Audiencia Practica de Pruebas, Min: 2:35:10 – 2:36:30, y Folio 25, Min: 1:28 – 2:18.

RAMÍREZ, también fue a dicho título, pues nadie pude dar más de lo que tiene.

En efecto, el contrato de promesa compraventa mencionado, estaba abriendo paso a la perfección de otro negocio entre las partes, pero de ninguna manera transmitía el dominio o posesión del bien prometido, por lo que entonces, solo lo recibió como mera tenedora, hasta tanto se cumplieran las demás obligaciones contractuales adquiridas en ese convenio previo, lo que no se acató. Así entonces, el promitente comprador tenía conocimiento y reconocía que otro era el dueño, hasta tanto no realizara el pago total del precio y se efectuara la escritura pública correspondiente.

Ahora, si bien la opositora pudo no tener conocimiento de las circunstancias que rodearon la negociación y suscripción de la promesa de compraventa realizada por su sobrino con el señor JOSÉ DOLORES RUEDA GUARÍN, sí estaba en la obligación de indagar sobre la procedencia de la obtención de la tenencia del predio y no ingresar a ciegas a detentar el bien, bajo la equivocada concepción de dueña, cuando para la opositora era claro que estaba pendiente la realización de la escritura pública de transferencia de dominio, como lo sostuvo en el contradictorio interrogatorio de parte rendido.

Así las cosas, resulta acertada la decisión de la Juez de instancia debiendo confirmarse íntegramente, condenándose en costas procesales a la incidentista. Se fijará como agencias en derecho, según lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 365 del C.G.P, en concordancia con los numerales 7º y 8º del Acuerdo N° PSAA16-10554 del 5 de agosto del 2016, la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000).

#### IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la **Sala Cuarta de Decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín;**

**RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto objeto de impugnación, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Envigado, el 10 de octubre de 2023, mediante el cual declaró impróspero el incidente de oposición a la diligencia de entrega del bien objeto del proceso de la referencia, de acuerdo a las razones expuestas en este proveído.

**SEGUNDO: CONDENAR** en costas a la incidentista en favor del demandante. FIJAR como agencias en derecho, la suma de UN MILLÓN TRESCIENTOS MIL PESOS (\$1.300.000), según lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P, en concordancia con los numerales 7° y 8° del Acuerdo N° PSAA16-10554 del 5 de agosto del 2016.

**TERCERO:** En firme lo aquí resuelto, devuélvase el expediente digital al juzgado de origen.

*Proyecto discutido y aprobado en sala de la fecha*

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Los Magistrados, (Firmados electrónicamente)

**BENJAMÍN DE J. YEPES PUERTA**

**JULIÁN VALENCIA CASTAÑO**

**PIEDAD CECILIA VÉLEZ GAVIRIA**



**Firmado Por:**

**Benjamin De Jesus Yepes Puerta**  
**Magistrado**  
**Sala Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Julian Valencia Castaño**  
**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala 010 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - Antioquia**

**Piedad Cecilia Velez Gaviria**  
**Magistrada**  
**Sala 002 Civil**  
**Tribunal Superior De Medellin - 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: **d2135bd2ee9ce860edf21bcde4ca3d62b5c07aaf973487386a2ca5c0dbfdcf73**

Documento generado en 19/03/2024 04:22:48 p. m.

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