

Bucaramanga, 12 de marzo de 2020.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander**

Bucaramanga, trece (13) de marzo de dos mil veinte (2020).

Procede el despacho a pronunciarse frente a la oposición presentada en la diligencia de entrega del inmueble ubicado en la Calle 41 No. 23 – 18 del Municipio de Girón, Santander; identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 300 – 50517, a través de apoderado por la señora MARIA DEL CARMEN DUARTE VANEGAS, presunta poseedora del bien inmueble señalado. La diligencia se adelantó el día 31 de julio de 2019 por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL DE GIRÓN, que fuese comisionado por este despacho.

La señora MARIA DEL CARMEN DUARTE VANEGAS presunta poseedora del inmueble objeto de la entrega, sustentó su oposición a la diligencia indicando que hace año y medio adquirió de los señores CARLOS ARTURO CASTILLA GONZALEZ y NANCY ARDILA QUINTERO, un establecimiento de comercio que funcionaba en varios inmuebles, entre los cuales se encontraba incluido el que fuera objeto de la entrega. Aunado a ello, indica la opositora que el inmueble hace parte de un todo integral con otros inmuebles, haciendo imposible identificarlo pues no tiene paredes que los separen. Como pruebas de la presente oposición, se allegaron a la diligencia adelantada por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL DE GIRÓN, las siguientes:

- Una copia del contrato titulado **“contrato de compraventa celebrado entre CARLOS ARTURO CASTILLA GONZALEZ, NANCY ARDILA QUINTERO y MARIA DEL CARMEN DUARTE VANEGAS de inmuebles y nombre comercial registrado en Cámara de Comercio Unipersonal No. Matricula No. 05 – 053421 del 14/03/96 NIT 19362388 – 4 y en la Cámara de Comercio Unipersonal No. Matrícula 05 – 211256 – 01 del 27/07/11”** suscrito entre los señores CARLOS ARTURO CASTILLA GONZALEZ y NANCY ARDILA QUINTERO en calidad de promitentes vendedores y MARIA DEL CARMEN DUARTE VANEGAS en calidad de promitente compradora.
- Una factura del servicio público de acueducto, alcantarillado y otro de la empresa Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S. A. E.S.P. – AMB.
- El testimonio del señor WILLIAM RENE CARREÑO RODRIGUEZ, quien declaró que la opositora ha ejercido como poseedora de los inmuebles desde el momento de la compra.

Así las cosas y toda vez que se ya se cumplió el terminó consagrado en el numeral 7 del art. 309 del C. G. del P., sin que la parte demandante, ni la opositora solicitaran practicar más pruebas, es procedente pasar a decidir sobre la misma acorde a las actuaciones desplegadas y las pruebas allegadas.

Se permite entonces indicar este despacho que habrá lugar a rechazar la oposición presentada por la señora MARIA DEL CARMEN DUARTE VANEGAS, frente a la diligencia de entrega del inmueble ubicado en la Calle 41 No. 23 – 18 del Municipio de Girón, Santander, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 300 – 50517, adelantada el día 31 de julio de 2019 por el JUZGADO SEGUNDO PROMISCOO MUNICIPAL DE GIRÓN, por las razones que abajo se enumeran:

1. Sea lo primero señalar que nadie puede transferir más derechos de los que tiene, y en el presente caso los señores CARLOS ARTURO CASTILLA GONZALEZ y NANCY ARDILA QUINTERO, no eran

propietarios, ni poseedores del inmueble ubicado en la Calle 41 No. 23 – 18 del Municipio de Girón, Santander, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 300 – 50517, por lo cual no podían transferir a la opositora MARIA DEL CARMEN DUARTE VANEGAS, ni el dominio, ni la posesión del mencionado bien inmueble. Tiene en cuenta este despacho que el señor CARLOS ARTURO CASTILLA GONZALEZ demandado en el presente proceso verbal de restitución de tenencia, era un mero tenedor o locatario del inmueble y dicha tenencia derivó del contrato de leasing financiero No. 001-03-027657 suscrito con LEASING BOLÍVAR S. A. el día 19 de mayo de 2015.

Aunado a lo anterior, no existe prueba en el expediente de que haya ocurrido la interversión del título de mero tenedor a poseedor por parte del demandado CARLOS ARTURO CASTILLA GONZALEZ. La prueba de dicho fenómeno debe ser manifiesta, ostensible y concreta; no obstante, frente al particular nada se prueba.

2. Aunado a lo anterior, con el fin de determinar si se encuentra dada la posesión, sin importar su naturaleza, regular o irregular, siempre deben encontrarse presentes dos elementos: Corpus y animus. Ello se desprende de lo preceptuado por el artículo 762 del Código Civil que dispone:

“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.”

Por su parte, el artículo 981 del Código Civil determina:

“Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos de aquellos a que sólo 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.”

Se colige de lo expuesto, que con el corpus se hace referencia a la noción amplia de tenencia, acción o hecho de tener algo: Los actos materiales realizados sobre un bien, tales como habitar, servirse del bien, transformarlo, construir en él, arrendarlo, cultivarlo y, en general, actos que evidencien el ejercicio del uso, goce y disposición material por parte del poseedor que se comporta como si fuese el propietario.

En otras palabras, el corpus es el elemento objetivo de la posesión y la prueba del mismo se debe concentrar sobre los actos jurídicos y materiales realizados sobre la cosa, relacionados con el usus, fructus y abusus, tales como la explotación económica del bien, los pagos de tributos, la realización de mejoras al predio, etc.

En cuanto al ánimus, que no es otra cosa que el elemento psicológico de la posesión, es decir el señorío o intención del poseedor de comportarse como si fuese el DUEÑO de la cosa poseída, con autonomía e independencia, valga precisar que por implicar una negación indefinida, como lo es no reconocer dominio ajeno, debe presumirse. Mientras no aparezcan pruebas que demuestren lo contrario, el ánimus debe desprenderse de los elementos que conforman el corpus.

Considera este despacho que en el caso particular, los actos materiales necesarios para que se presente la posesión no se encuentran demostrados, pues que las únicas pruebas allegadas fueron el contrato de promesa de compraventa, un recibo de servicio público y un testimonio

Frente al contrato de compraventa allegado en la diligencia (el cual es en realidad un contrato de promesa de compraventa, según se desprende de su contenido), se debe indicar que dicho contrato no resulta suficiente para la transmisión de la posesión del inmueble a la opositora, pues para que ello suceda se requiere que dentro del texto del contrato, **expresamente** se indique que el promitente vendedor le entrega la posesión al promitente comprador, y así lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil reiteradamente, entre otros en la sentencia SC1662-2019 del cinco (5) de julio de 2019. Radicación No. 11001-31-03-031-1991-05099-01. Magistrado ponente ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO, al señalar que:

“Y a dicha inferencia llegó, fincado en las siguientes razones:

2.1. La promesa de compraventa no es un título traslativo ni de vocación traslativa y, menos, de la posesión, en tanto que la obligación que de ella se desprende para las partes, es la de celebrar el contrato prometido y puesto que presupone el reconocimiento, por parte del adquirente, de dominio ajeno, esto es, la condición de dueño del prometiente vendedor.

2.2. En consecuencia, la entrega anticipada que del bien se haga en desarrollo del referido negocio preparatorio, instituye a quien lo recibe como mero tenedor.

2.3. Para que mediante el contrato de que se trata se constituya poseedor al promitente comprador, es necesario que en él se estipule expresa e inequívocamente la voluntad del prometiente vendedor de desprenderse de la posesión y del prometiente comprador de adquirirla.

2.4. Como la promesa celebrada por las partes no contiene tal mención expresa e inequívoca, la entrega que en virtud de ella se hizo a Chávez Matallana, fue sólo de la tenencia del inmueble.”

En el contrato de promesa de compraventa allegado por la opositora y que reposa a folios 181 al 187 del cuaderno principal, no se estipula expresa e inequívocamente la voluntad del prometiente vendedor de desprenderse de la posesión y del prometiente comprador de adquirirla, puesto que durante todo el documento se señala únicamente la intención de realizar la transferencia del dominio sobre el establecimiento de comercio y sobre los inmuebles involucrados; sin que pueda entenderse que con ello, también se transfiere la posesión.

De igual forma, frente a la factura del servicio público de acueducto, alcantarillado y aseo de la empresa Acueducto Metropolitano de Bucaramanga S. A. E.S.P. – AMB y que reposa a folio 180 del cuaderno principal, debe indicar este despacho que no constituye un acto material de posesión que demuestre además el ánimo de señor y dueño de la opositora, toda vez que hasta los tenedores y arrendatarios de un inmueble pueden obtener un recibo de servicio público y pagarlo, sin que esta acción constituya una prueba de su intención de ejercer la posesión sobre el inmueble.

Finalmente, frente al testimonio del señor WILLIAM RENE CARREÑO RODRIGUEZ tomado el día de la diligencia de entrega, debe indicar este despacho que no se le otorga credibilidad a dicha declaración, por cuanto no se encuentra respaldada por ningún otro medio de prueba.

Con fundamento en lo expuesto, se rechazará la oposición a la entrega presentada por MARIA DEL CARMEN DUARTE VANEGAS, y en consecuencia se dará aplicación a lo consagrado en el numeral 8 del art. 309 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,

RESUELVE

PRIMERO: RECHAZAR la oposición a la entrega formulada por la señora MARIA DEL CARMEN DUARTE VANEGAS, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: DISPONER la entrega del inmueble ubicado en la Calle 41 No. 23 – 18 del Municipio de Girón, Santander; identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 300 – 50517, como se ordenó en sentencia de 31 de enero de 2019, sin atender ninguna otra oposición, haciendo uso de la fuerza pública de ser necesario.

TERCERO: En consecuencia, se ordena DEVOLVER el despacho comisorio al JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE GIRÓN a efecto que culmine la diligencia de entrega material del inmueble referido al demandante BANCO DAVIVIENDA S. A., sin atender ninguna otra oposición. Por secretaría, remítase el despacho comisorio, anexando al mismo copia de la presente providencia.

CUARTO: CONDENAR en costas y perjuicios a la opositora MARIA DEL CARMEN DUARTE VANEGAS a favor de la parte actora. Líquidense las primeras por secretaria. Fíjense agencias en derecho a cargo de la opositora y favor de la parte demandante en cuantía de medio (1/2) S. M. M. L. V. según el Acuerdo PSAA16-10554. Líquidense los perjuicios de conformidad con el inciso 3° del artículo 283 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



ELKIN JULIAN LEON AYALA
Juez

**JUZGADO DECIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE
BUCARAMANGA**

Hoy 01 de JULIO de 2020, siendo las
8:00 a.m. se notifica a las partes el AUTO anterior
por anotación en estado No. 050.

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario

AMM