



RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Veintitrés de Marzo de Dos Mil Veintidós

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	Acorde con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil (especialmente compendiada en la Sentencia de Tutela STC 2480-2022), “... <i>la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión</i> ”. En tal sentido, la promesa de compraventa no puede homologarse como hecho siquiera sumario que permita probar hechos posesorios <i>per se</i> , de donde solo permite acreditar mera tenencia en cabeza del opositor, en este caso, a la entrega.
Decisión	Confirma

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, en cumplimiento de lo decidido por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil mediante Sentencia de Tutela STC 2480-2022 del 23 de febrero de 2022, acorde con lo preceptuado en el Artículo 280 *Ibidem*, 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 virtud de lo anterior, el A quo concedió el recurso de apelación ante los Juzgados Civiles del Circuito de Oralidad de Medellín.

Decidido de plano el recurso impetrado, este Despacho, mediante auto del 3 de diciembre de 2021, profirió su revocatoria.

Frente a tal decisión, la parte demandante en el proceso de restitución, interpuso acción de tutela, la cual fue decidida por el Tribunal Superior de Medellín Sala Civil, mediante sentencia del primero de febrero de 2022, denegando el amparo. Siendo objeto de impugnación, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, mediante Sentencia de Tutela STC 2480-2022 del 23 de febrero de 2022, y examinando con sumo detenimiento los antecedentes que rodearon la oposición a la entrega esgrimida, revocó lo decidido por el Tribunal Superior de Medellín Sala Civil, ordenando, en consecuencia, que sea definido el presente caso “...teniendo en cuenta los argumentos expresados en este fallo”. Decisión que este Despacho, en cuanto se ha de iterar –además de resultar vinculante-, advierte un sesudo análisis de parte del Alto Corporado en el caso concreto, prohiará en su integridad, con asiento en las siguientes,

II. CONSIDERACIONES

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, mediante Sentencia de Tutela STC 2480-2022 del 23 de febrero de 2022, puntualmente en lo tocante con la incidencia de la promesa de compraventa, aseveró que “...la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión”. Es decir, dicha promesa, en modo alguno constituye per se hecho indicativo de posesión, claro está, a menos que en el escrito ello se especifique.

En efecto, sostuvo el Alto Corporado sobre el particular, *“De acuerdo con la doctrina jurisprudencial vigente de esta colegiatura, «la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión» (CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023-01).*

El pronunciamiento que se cita trajo a colación la posición resguardada por la Sala por más de cuatro décadas, según la cual, cuando el prometiende comprador de un inmueble, «lo recibe por virtud del cumplimiento anticipado de la obligación de entrega que corresponde al contrato prometido, toma conciencia de que el dominio de la cosa no le corresponde aún; que de este derecho no se ha desprendido todavía el prometiende vendedor, a quien por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida». De contera, la entrega de la cosa prometida no origina posesión material, salvo que en el convenio preparatorio se estipule de manera clara y expresa que «el prometiende vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” -subrayado de la Sala- (CSJ SC 24 jun. 1980, G.J. T. CLXVI, págs. 51 y 52).

De modo que si los signatarios de la promesa de compraventa deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega antelada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa «se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión -texto destacado- (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825-2016, 8 ago., rad. 2011- 00213-01) (CSJ, SC5513-2021, exp.2008-00227-01)”¹.

En consonancia con los antecedentes facticos primigeniamente relacionados y, fundamentalmente, con lo decidido por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, mediante sentencia de tutela STC 2480-2022 del 23 de febrero de 2022, la cual, tutelando el derecho fundamental al debido proceso, revocó lo decidido por este Despacho el 3 de diciembre de 2021,

¹ Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Rad. STC 2480-2022. M.P. María Patricia Guzmán Álvarez

desde ya anticipa, en pro del acatamiento a lo dispuesto por el Ad quem constitucional, que la decisión actualmente recurrida será confirmada.

Lo anterior, toda vez que, con prescindencia de que se comparta o no lo decidido por la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil (y las eventuales implicaciones que tal decisión tendrá respecto del proceso de pertenencia incoado por la parte aquí recurrente), sus decisiones, en todo caso, implican estricto cumplimiento y, toda vez que de una juiciosa lectura del contenido de la pluricitada sentencia de tutela emanada del Alto Corporado, en ella se encuentra sustento suficiente para adoptar la decisión en el caso que nos convoca, es por lo que, se observa, no resulta necesaria más argumentación que la brindada por el Ad quem constitucional, tal cual se verá a continuación.

En efecto, habida cuenta que –cual evidente silogismo–, tal cual lo preceptúa el numeral primero del artículo 309 del Código General del Proceso, *“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”*, si quien se opone a la entrega –como en el caso de marras–, aduce como prueba fundamental una promesa de compraventa y, de contera, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, efectivamente (además de haber examinado a fondo el caso de la oposición al presente discutida), reitera su jurisprudencia vigente, en el sentido según el cual, *“...la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión”*, es decir, que dicha promesa en modo alguno constituye *per se* hecho indicativo de posesión, claro está, a menos que en el escrito ello se especifique, la conclusión, sopesando el hecho ocurrido con el supuesto normativo al tenor de la interpretación jurisprudencial vertida al caso en estudio, no podría ser diferente.

Es decir, que cualquier oposición interpuesta por quien detente la calidad de tenedor y no de poseedor, como bien fue señalado por el Órgano Colegiado, esto es, *“...en el caso no se acreditó ese supuesto normativo, ya que la opositora prenombrada entró al bien como tenedora y nada evidencia la mutación de ese carácter”*, incontestablemente, tendría que ser denegada; argumento que se torna como razón suficiente y eficiente (no siendo necesario examinar las restantes pruebas sumarias) para que la decisión recurrida, en cuanto a la procedencia de la oposición elevada, deba ser confirmada.

En consecuencia, acorde con lo previsto en el numeral noveno del artículo 309 *Ibídem*, se condenará en costas a favor del aquí no recurrente y a cargo de la parte vencida: la recurrente, 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 del Código General del Proceso, que el aquí no recurrente –parte vencedora- 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. **CONFIRMAR** 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.

2. **CONDENAR EN COSTAS**, acorde con lo previsto en el numeral noveno del artículo 309 Ibídem, a favor del aquí no recurrente y a cargo de la parte vencida: parte recurrente, 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 no 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