

Constancia secretarial. Manizales, 21 de abril de 2023. Pasan a Despacho de la señora Juez los recursos de reposición impetrados por los apoderados judiciales de algunos de los opositores, contra el auto dictado el 21 de febrero de 2023, con el fin de que se adopte la decisión a que haya lugar, aclarando que el apoderado judicial de la parte actora se pronunció respecto de dichos recursos tempestivamente, además que allegó al expediente otras solicitudes.

NATALIA ANDREA RAMÍREZ MONTES
Secretaria

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Manizales, Caldas, veintiuno (21) de abril dos mil veintitrés
(2023)

RADICADO: 2021-00046-00
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: NÉSTOR RICARDO MEJÍA NARIÑO
DEMANDADA: CONSTRUCTORA EL RUÍZ S.A.S.

I. OBJETO DECISIÓN

Decide el Despacho los recursos de reposición interpuestos por los apoderados judiciales **de algunos** de los opositores, contra el auto calendado 21 de febrero de 2023, por medio del cual se rechazaron de plano las oposiciones a los secuestros practicados sobre los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nros. 103-28002, 103-28005, 103-28018 y 103- 28020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Anserma, Caldas, respecto de Luisa Fernanda Cárdena Izquierdo (103-28002), Nancy Stella García Valencia, en calidad de representante legal de Inversiones Guayacanes S.A.S. (103-28005 y 103-28020) y Flor María López Zuluaga (103-28018), así como sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-219809 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales, Caldas, respecto de María Teresa Nieto Mejía y Magdalena Nubia Hernández Kuntze (100-219809).

II. ANTECEDENTES

1. Mediante escrito allegado por el profesional del derecho Jorge Alberto Reinoso, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación, el cual sustentó de la siguiente manera:

"...Es preciso indicar que, mis clientes si son poseedoras de buena fe y que han ejercido tal derecho durante un lapso de tiempo importante que las hacen sentir como dueñas y señoras de los inmuebles objeto de secuestro, con respeto este vocero judicial no comparte la tesis alegada

por el despacho (...) toda vez que si bien el estudio del despacho se centra en la existencia de una promesa de compra venta, lo cierto es que deja por fuera otros fenómenos probatorios que permiten establecer que mis clientes no se encuentran sometidas bajo la figura de la mera tenencia, sino por el contrario, se consideran propietarias de los inmuebles sujetos a secuestro, pues como bien se puede observar no existe un contrato de arrendamiento donde los promitentes vendedores se hicieran cargo del pago de impuestos y demás emolumentos que devienen del ánimo de señor y dueño, sino por el contrario, sucede que mis clientes han sido quien han ostentado no solo el animus domini, sino el corpus, manteniendo el predio en perfectas condiciones, pagando servicios públicos e impuestos e incluso expensas de administración, lo que perse no puede dirigirse a una mera tenencia como lo está observando el despacho (...) Ahora bien, se resalta que, los predios sobre los cuales se hace oposición fueron cancelados en su totalidad, es decir, al cancelarlos mis clientes los tienen como propios, ejerciendo una posesión quieta pacífica e ininterrumpida, ante el cumplimiento pleno de la obligación de pago por parte de mis prohijadas, lo que sujeta a que el incumplimiento en el traspaso no genera perse para mi clientes dejar de sentirse dueños y tener la cosa como si fuera del hoy demandado, pues se itera, la entrega del inmueble llevo como consecuencia del pago total de la obligación (...) Y es que se pregunta este vocero judicial, que otra prueba siquiera sumaria más allá de las allegadas al dossier pudiesen probar la existencia de una posesión donde mis clientes tienen el predio como suyo, donde la comunidad los reconoce como tales, donde evidentemente se encuentran cumplidos en todos los aspectos y han estado al día incluso con las expensas de administración, donde son estas personas las cuales han asumido como obligación mantener los predios al día, previendo una demanda ejecutivo por parte de la copropiedad en caso de existir un asomo siquiera de incumplimiento (...) No podemos dejar de lado que, el termino fijado para el cumplimiento de la promesa ya se cumplió y mis clientes han permanecido ahí, como dueñas y señoras de la cosa, sin existir por ejemplo un proceso verbal de cumplimiento contractual, por parte de abogados antecesores, lo que finca la tesis de que no están como tenedores sino, por el contrario se encuentran como poseedores y así lo pudo establecer la inspectora al momento de realizar la diligencia. (...) A diferencia de las providencia citadas en la decisión, es menester indicar que por parte de los incidentantes, si se probó sumariamente la existencia de la posesión 1) el predio se pagó en su totalidad, 2) Se tiene el ánimo de señor y dueño, 3) Como se puede evidenciar en la diligencia se ha cuidado y mantenido como si fuera suyo, 4) No existe reconocimiento ajeno, 5) La posesión se ha ejercido de buena fe, 6) La comunidad reconoce a mis clientes como propietarias 6) No ha existido reclamación alguna de un tercero que manifieste tener mejor derecho que mis clientes (...) No puede verse la promesa como un documento que genera únicamente la tenencia del inmueble por parte de mis clientes, sino ver la promesa como un documento idóneo que permite inferir una posesión de buena fe materializada y que no se ingresó al predio de una forma clandestina, sino que parte de un pago efectuado al propietario inscrito que ya no ostenta ni el animus ni el corpus y que como consecuencia del pago se hizo una transferencia de posesión a quien ya pago un justo precio (...) Debe analizarse entonces de una manera más profunda por parte del despacho o en su defecto por parte del tribunal, e interpretar el contrato de conformidad con la intención real de los contratantes al momento de la entrega del inmueble por parte de la constructora para saber si lo que se transmitía era la tenencia y no la posesión, más allá de la existencia de un párrafo taxativo donde se indicara tal situación, pues con los actos desplegados por las partes, inequívocamente se puede llegar a la conclusión de que existió una transferencia de posesión y no de tenencia como erradamente lo ve el despacho, razón por la cual se debe identificar que las partes están fincadas en que se entregaba el inmueble siempre y cuando el precio pactado se hubiera cubierto en su totalidad como ocurrió, luego entonces, el contrato de compra venta como tal, lo que haría era formalizar esa tradición del inmueble mediante la inscripción a nombre de mis clientes en folio de matrícula correspondiente, pero que la materialización de la posesión se daba desde el mismo momento de la entrega, pues se cumplían con los presupuestos para firmarse el contrato de compra venta como tal, se pagó el precio y como consecuencia se entregó el inmueble a sus nuevos propietarios, por lo que a juicio de este vocero de manera respetuosa se hizo una interpretación corta de la jurisprudencia en que se finca la decisión...".

De igual manera, el profesional del derecho Jorge Esteban Villegas Quintero, interpuso recurso de reposición y en subsidio

de apelación contra el auto calendado 21 de febrero de 2023, afincado en los siguientes argumentos:

"...Sea lo primero indicar que el suscrito no comparte la aplicación de la jurisprudencia presentada por el Juzgado de instancia, respecto a la analogía que realiza entre los contratos de promesa de compraventa suscritos por los demás incidentalistas y el contrato de cuentas en participación, que mi representada INVERSIONES GUAYACANES S.A.S, suscribió con la Constructora el Ruiz S.A.

En primer término, el Despacho de manera tajante está desechando la posibilidad de realizar un análisis conjunto y exhaustivo de la prueba que se ofreció al momento de presentar los respectivos incidentes de oposición a las diligencias de aprehensión de la cosa. Pues de entrada, con base en la negociación y el medio a través del cual estas personas tomaron posesión de estas viviendas, estos son los aludidos contratos; está extrayendo sin repudio alguno que mi representada reconoce dominio ajeno, situación totalmente errada, pues INVERSIONES GUAYACANES a través de su representante legal, por el contrario, se siente desde el momento de la entrega, como la ama, señora y dueña de estas unidades inmobiliarias, de sumo que su representante legal sea quien paga facturas, predial, arrienda, realiza mejoras e incluso adecuaciones y/o remodelaciones dentro de estas, actos propios de quien se considera dueño y no de un simple tenedor, por demás que dentro del círculo social que los envuelve, así los reconocen, como dueños.

Así mismo, rechazó de plano la participación activa del representante legal de la Constructora el Ruiz, con quien se ha realizado toda esta clase de negociaciones, es decir, desde el momento en que suscribió el contrato de cuentas en participación; considera el suscrito, salvo mejor criterio que, a falta del documento de entrega, puede ser el representante legal de la Constructora el Ruiz, por demás de su actividad comercial, quien puede reconocer vehemente ante su estrado, que SI, que lo que ellos realizaron con mi representada fue entregar la posesión material de estas dos viviendas y, no la entrega de una simple tenencia como lo destaca el Despacho.

La entrega material realizada a INVERSIONES GUAYACANES SAS, en ningún momento correspondió a una tenencia como si fuera una garantía; por el contrario, fue producto del pago de un dinero que la Constructora al Ruiz S.A.S le adeudaba a mi representada, de allí que se extraiga sin mayor dificultad, que cuando se recibieron estos inmuebles, no existía otro interés diferente al de descontar de su deuda como así lo realizaron, y consecuentemente, que los reconocieran como amos y dueños; así mismo, se coartó con la decisión confutada, que la propia Constructora el Ruiz, manifestara que reconocen a mi representada como la dueña, ama y señora de estos dos bienes inmuebles y que al momento de realizar la entrega no tenían otro interés diferente al de trasladar una posesión material y efectiva en aras de abonar a un pasivo que sostenían con mi representada.

Adviértase que el arribo al despacho del referido contrato, no fue con la intención de demostrar un vínculo contractual, si no por el contrario, demostrar la buena fe, la ausencia de clandestinidad y la pacífica posesión que se tiene de la cosa; y por demás la existencia de una acreencia real en favor de mi representada, ahora bien, en el hipotético caso que se hubiera querido allegar al despacho con el fin de demostrar una relación contractual, pues en ninguna parte del contrato adosado, se puede extraer o dar lectura, que el pago de las utilidades o ganancias del contrato se pagarían con casas o en especie si así se quiere llamar.

Ahora bien, no comprende el suscrito como puede afirmarse que no se está ante la posesión material de una cosa porque no hay documento alguno que así lo exprese, pero si se puede colegir que se está ante la presencia de una mera tenencia; se pregunta el suscrito ¿quién puede cancelar en su totalidad un inmueble, con el fin de solo recibir la tenencia de la cosa? Su señoría, por el contrario quien cancela el precio de un bien, lo único que desea es la posesión y/o la titularidad del derecho real de dominio, salvo que sea un servicio, llámese arrendamiento, comodato etc, situación que no pasa aquí, la intención no es otra que entregar la posesión y/o la titularidad del derecho real de dominio, si la intención fuera contraria, en el caso concreto, consideraría que la empresa Constructora El Ruiz, tendría todos los estrados judiciales con procesos reivindicatorios en su favor, pero no

su señoría, estamos ante una empresa que se dedica a desprenderse del dominio de los bienes inmuebles que tiene en su poder.

Finalmente es menester precisar al despacho, que mi representada desconoce el contrato de cuentas en participación suscrito el 19 de octubre del año 2016 con la Constructora el Ruiz S.A.S, como el instrumento jurídico por el cual se dio la entrega de los inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias Nros. 103- 28005 y 103-28020, por el contrario, solo fue allegado como un documento orientador de la petición que nos ocupa dentro de este incidente. Ahora, en el hipotético caso, de que a juicio del Despacho si exista una entrega producto de la relación contractual, el Juzgado debe dar trámite al presente incidente, porque se presentó una "intervención del título", mutando claramente en una posesión "animus" puesto que NO se reconoce dominio ajeno, desde la fecha de la entrega real y material de la cosa, veamos: (...)".

2. Dentro del término de traslado del recurso de reposición, el vocero judicial de la parte actora se pronunció sobre la disconformidad expresada por los apoderados judiciales de algunos de los terceros incidentantes, oponiéndose a su solicitud, cuyos argumentos fueron puestos de presente en el memorial que fue allegado a este Despacho.

3. Vistos los antecedentes, debe analizarse el recurso impetrado previas las siguientes:

CASO CONCRETO

El numeral segundo del artículo 596 del C.G.P., precisa que a las oposiciones al secuestro se aplicarán las reglas pertinentes sobre la diligencia de entrega, siendo así como el artículo 309 del Código General del Proceso, en su numeral Segundo, toca lo concierne a la oposición a la diligencia de entrega por parte de la persona contra quien **no produzca efectos la sentencia y en cuyo poder se encuentre el bien**, en los siguientes términos:

"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 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 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, y practicará el interrogatorio del opositor, si estuviere presente, y las demás pruebas que estime necesarias"(...)
(Subrayado y resaltado fuera de texto).

Pues bien, frente al recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial Jorge Alberto Reinosa respecto del rechazo de plano de las oposiciones a los secuestros practicados sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula

inmobiliaria Nros. **103-28002 y 103-28018**, ubicados en el Conjunto Cerrado Umbela del municipio de Anserma, Caldas, así como del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **100-219809** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales, Caldas, pronto se advierte que la determinación confutada se mantendrá incólume toda vez que omitió atacar la totalidad de las razones por las cuales este Despacho arribó a la conclusión antedicha.

En efecto, el rechazo de plano de la solicitud incoada por las terceras poseedoras descansó en dos premisas. De un lado, que las señoras **Luisa Fernanda Cárdena Izquierdo, Flor María Zuluaga López Zuluaga, María Teresa Nieto Mejía y Magdalena Nubia Hernández Kuntze** no se encuentran legitimadas para promover las oposiciones a los respectivos secuestros porque su caso particular encaja en la figura de la **causahabencia**, en la medida que sus presuntas posesiones derivan, en últimas, de unos contratos de promesa de compraventa suscritos con la Constructora El Ruíz S.A.S., cuestión que en ningún momento fue rebatida por el censor en la sustentación del medio impugnatorio. Para una mejor ilustración, sea del caso traer a colación un aparte de la determinación objeto del presente recurso horizontal:

*"...Así las cosas, pronto se advierte que respecto de las diligencias de secuestro adelantadas el 24 de marzo de 2022, sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nros. 103-28002 y 103-28018, ubicados en el Conjunto Cerrado Umbela del municipio de Anserma, Caldas, es inviable que puedan abrirse paso las oposiciones formuladas por las señoras **Luisa Fernanda Cárdena Izquierdo y Flor María Zuluaga López Zuluaga**, en la medida que sus presuntas posesiones derivan, en últimas, de unos contratos de promesa de compraventa suscritos con la Constructora El Ruíz S.A.S.*

*Para el caso de la señora **López Zuluaga**, se tiene que la promesa de compraventa fue signada con la sociedad ejecutada para el día 25 de octubre de 2016, mientras que la señora **Cárdena Izquierdo**, a la postre, deriva su posible posesión de la señora Juliana Ramírez Arias, a quien le fue cedido el "CONTRATO DE COMPRAVENTA" por parte de la señora María Vilma Arias, con quien la Constructora el Ruíz S.A.S. llevó a cabo dicho acuerdo.*

*Del mismo modo, cabe advertir que por idéntica situación atraviesan las señoras Luz Marina Parra Zapata, **María Teresa Nieto Mejía y Magdalena Nubia Hernández Kuntze**, quienes incoaron sus propias oposiciones en las diligencias de secuestro practicadas el 21 de enero de 2022, sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nros. **100-219798, 100-219783 y 100-219809** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales, Caldas.*

En efecto, las señoras María Teresa Nieto Mejía y Magdalena Nubia Hernández Kuntze alegan su posesión con estribo en la promesa de compraventa celebrada con la sociedad demandada para el día el 28 de septiembre de 2015, en la cual se observa, para lo relevante en este caso, que el inmueble prometido en venta se trata del apartamento 404 correspondiente al Edificio Reggata, ubicado en la

*ciudad de Manizales, Caldas, cuyo folio de matrícula inmobiliaria es el 100-219809, el cual surgió, con posterioridad a la firma del convenio preparatorio, del predio de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-21126 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales, Caldas, todo lo cual fue ratificado por las incidentantes en el interrogatorio que rindieron a la hora de practicarse el secuestro por parte de la Inspectora Décima Urbana de Policía, de acuerdo con lo previsto en el acta levantada al respecto, aclarando, por otro lado, que intentaron malogradamente suscribir la escritura pública mediante la cual constara la celebración del contrato prometido, en la medida que el representante legal de Constructora el Ruíz S.A.S. **no asistió a la diligencia respectiva a signar el documento...**".*

De donde se sigue que el hecho de que las incidentantes al encontrarse en los bienes inmuebles de marras con estribo en los respectivos contratos de promesa de compraventa suscritos también por la sociedad ejecutada, constructora "El Ruíz" S.A.S., supedita que pueda abrirse paso la alternativa de que puedan oponerse a los secuestros practicados por las inspecciones de policía comisionadas, habida consideración que no son terceras ajenas a la presente controversia y, por ende, la decisión que puso fin a la fase de ejecución impropia (orden de seguir adelante la ejecución) produjo efectos en su contra.

Expresado de otra forma, la norma enantes vista habilita la oposición al secuestro de quien se crea con derechos sobre el respectivo bien, a condición de que aporte prueba siquiera sumaria que acredite su posesión, así como que el opositor sea un tercero ajeno a la controversia y no contra quien pueda producir efectos la sentencia, por aquello de la causahabencia.

La postura asumida por el Despacho no sólo estuvo apalancada en lo dispuesto en las normas que regulan el tema de la oposición al secuestro, sino también en apartes jurisprudenciales provenientes de la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá y la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, todo lo cual significa que la determinación adoptada no es insular pues, por el contrario, es compartida por otros Despachos Judiciales. Al respecto, en el auto confutado fue puesto de presente lo siguiente:

"...Conforme a lo discurrido hasta aquí, como quiera que las incidentantes no son terceras propiamente dichas, sino que son partes en lo que respecta para la cosa juzgada y sus demás efectos, por ser causahabientes de la sociedad demandada en este proceso al derivar la posesión que alegan de unos contratos de promesa de compraventa suscritos, a la postre, con esta última; no se encuentran legitimadas para oponerse al embargo y secuestro al no ser un tercero ajeno al proceso de ejecución, sino que, por el contrario, tienen relación precedente con una de las partes, dado el vínculo contractual con el que ingresaron a los inmuebles sobre los cuales alegan posesión. Al respecto, el Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, en la providencia proferida el 31 de noviembre

de 2022, dentro de la radicación No. 2020-00170-01, M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez, precisó en un caso de similares contornos al presente, en el que confirmó el **rechazó de plano** de la oposición formulada contra el secuestro de un bien inmueble, lo siguiente:

*"...En ese sentido, la doctrina ha puntualizado que no son terceros propiamente dichos "los causahabientes o cesionarios de las partes, ni el sustituto, ni el representado, sino que se les considera parte para la cosa juzgada y los demás efectos"², lo que llevó a este Tribunal, en otra de sus salas, a sostener que "quien pretenda oponerse al embargo y secuestro dentro de este tipo de asuntos, necesariamente debe **ser un tercero ajeno al proceso y, por consiguiente, sin relación con las partes**, presupuesto que no se cumple en el sub lite pues, como se vio, al estar plenamente probada la 'causahabencia' **que deriva la opositora [XX] del demandado [por cuenta de un contrato de promesa de compraventa], ello le impide alegar posesión alguna...**"³.*

Pero, además, esta Corporación no puede pasar por alto que, según reiterada jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, la promesa de contrato no confiere posesión material al promitente comprador, sino mera tenencia. En palabras de la Corte, "cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito de la entrega adelantada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, 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"⁴.

Y no se diga que tal condición -la de poseedor- le fue otorgada al señor Flórez en el referido negocio jurídico, pues en el parágrafo 2° de la cláusula 5ª el promitente comprador afirmó "que, mientras ostenta la calidad de tenedor del inmueble, destinará su uso únicamente para fines lícitos amparados por la norma"⁵...

Dicha postura no ha sido objeto de reparos desde la óptica constitucional por parte de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, como puede verificarse, a manera de ejemplo, en la sentencia de tutela proferida el 14 de septiembre de 2022, dentro de la radicación No. 11001-02-03-000-2022-03073-00, M.P. doctora Martha Patricia Guzmán Álvarez. Veamos:

"...2.10 El Tribunal Superior de Bogotá, en providencia de 9 de junio de 2022 confirmó la decisión censurada, tras considerar en el caso en concreto que,

En primer término, es preciso indicar que por remisión expresa del numeral 2° del artículo 596 del C.G.P., a la oposición al secuestro le son aplicables las reglas del artículo 309 ibidem relativas a la entrega, cuyo numeral 1° prevé que "el juez rechazará de plano la oposición a la entrega formulada por persona quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella" y, contrario sensu, el numeral 2° expone que "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". Se desprende de ello, entonces, que para la procedencia de la oposición es necesario que: i) se trate de un tercero ajeno al proceso y a las partes contra quien no produzca efectos la sentencia y ii) se acrediten los elementos constitutivos de la posesión: el animus y el corpus.

Así las cosas, resulta menester el estudio de la figura de la causahabencia, la que fue sustento de la decisión reprochada de cara a determinar si se cumple o no con el primer requisito señalado. En esa medida, es causahabiente la "persona que adquiere o que tiene derecho a adquirir de otra (llamada autor o causante) un derecho o una obligación", lo que para el caso concreto implica que, con ocasión de la celebración de los contratos de promesa de compraventa allegados en la diligencia, el opositor "Juan Francisco Pardo Pardo" es causahabiente de la demandante "María Fernanda Pardo Pardo", pues tiene la promesa, por vía convencional, de adquirir los derechos que sobre el bien inmueble objeto del proceso se encuentran en cabeza de la demandante.

Luego señaló que, **está legitimado para formular oposición la persona distinta a las partes que se encuentra frente al bien en calidad de poseedor o tenedor**, y cuyo derecho no provenga de ellas, porque si eso no sucedía, revelaba la calidad de causahabiente, y, por tanto, la sentencia producía efectos contra la misma.

También determinó que,

En segundo lugar, frente a la acreditación de los elementos constitutivos de la posesión: el animus y el corpus, no puede desconocer el opositor que al intentar derivar consecuencias jurídicas de los contratos de promesa de compraventa (celebrados con la demandante) sobre el bien que predica posesión, implicó el reconocimiento de un mejor derecho en cabeza de la promitente vendedora y, por tanto, revelar su calidad de mero tenedor. Así pues, se desluce la ocurrencia del elemento psicológico o animus domini, pues la intención de hacerse dueño envuelve la voluntad de detentar la cosa como si fuese suya y no reconocer dominio en otra persona de quien procura adquirir el derecho de dominio por acto entre vivos, por lo cual innecesario es revisar el elemento corpus.

Por último, el señor Juan Francisco Pardo Pardo no demostró, siquiera sumariamente, los requisitos exigidos por el artículo 309 del C.G.P. **para la procedencia de la oposición por él presentada a la diligencia de secuestro, sin que haya lugar a estudiar si existió o no posesión anterior a la firma de la promesa, debido a que "... no es necesaria una posesión particular o especial, por lo que le basta demostrar la tenencia con ánimo de señor y dueño (art. 762 C.C.); tampoco es indispensable que pruebe un tiempo determinado de posesión, dado que aquí no se discute su mayor o menor aptitud para usucapir", como lo ha reseñado esta Corporación.**

3. Efectuado ese recuento, no advierte la Sala amenaza o vulneración de las garantías fundamentales invocadas, porque el Tribunal Superior accionado desató el recurso de apelación teniendo en cuenta la normativa sustancial y procesal aplicable al caso en concreto, así como las pruebas aportadas por el opositor hoy accionante en la diligencia de secuestro, que **permitieron concluir que lo procedente era «rechazar la oposición» en virtud de la presencia de la causahabencia, en razón a que el opositor no era un tercero ajeno a la litis, y porque tiene una promesa de adquirir los derechos sobre el mismo con la demandante María Fernanda Pardo.**

Además, examinados los medios probatorios en conjunto concluyó que tampoco acreditó los elementos constitutivos de la posesión, porque reconoció la existencia del derecho de dominio en cabeza de la promitente vendedora (demandante), de tal suerte que sólo podía tenerlo como tenedor del bien y no como poseedor, providencia que se encuentra motivada y no luce arbitraria, ni se evidencia por parte de la autoridad cuestionada que con esa decisión se configure alguna amenaza o vulneración a los derechos fundamentales invocados, máxime cuando no se acreditó el defecto fáctico invocado...".

En todo caso, el censor insistió en que sus prohijadas han efectuado actos que pueden develar que ostentan el ánimo de señor y dueño sobre los respectivos bienes inmuebles donde presuntamente ejercen posesión, pasando a enlistar en términos generales cuáles son cada uno de ellos, concluyendo que no puede verse la promesa de compraventa como "...un documento que genera únicamente la tenencia del inmueble por parte de mis clientes, sino ver la promesa como un documento idóneo que permite inferir una posesión de buena fe materializada y que no se ingresó al predio de una forma clandestina, sino que parte de un pago efectuado al propietario inscrito que ya no ostenta ni el animus ni el corpus y que como consecuencia del pago se hizo una transferencia de posesión a quien ya pago un justo precio...".

El planteamiento esbozado por el censor fue rebatido ampliamente en la determinación censurada con base en la tesis que ha hecho carrera en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, consistente en que la promesa de contrato de compraventa no es un documento idóneo para transmitir la posesión, salvo que en su clausulado se haya previsto **expresamente** que se efectuó la entrega de la posesión material de los predios objetos de controversia, aspecto este último que fue echado de menos por parte de este Despacho al revisar el contenido de los convenios por medio de los cuales las opositoras entraron a los bienes inmuebles.

Desde luego, quien suscribe un contrato de promesa de compraventa, en calidad de promitente comprador, a fin de adquirir eventualmente la propiedad del bien respectivo, tiene conocimiento de que el mismo no es suyo y, por ende, reconoce dominio ajeno, dado que la prestación que surge del convenio preparatorio consiste en suscribir el contrato prometido en los términos dispuestos por las partes, todo lo cual imposibilita dar un viraje a dicha postura para adecuarla a la visión propuesta por el censor, con miras a reputar los contratos de promesa suscritos por sus prohijadas como documentos aptos para transferir la posesión. En la decisión confutada, se subrayó lo siguiente:

"...Así lo ha puntualizado en pacífica jurisprudencia el Órgano de Cierre en lo Civil, en la sentencia de casación proferida el 18 de diciembre de 2020, dentro de la radicación No. 25290-31-03-002-2013-00266-01, M.P. doctor Luis Armando Tolosa Villabona, cuyo aparte pertinente es del siguiente tenor:

"...4.9.3.1. Lo dicho ocurre en el subjúdice. El Tribunal, como se recuerda, concluyó que la vinculación del vendedor de la posesión, Ricardo Mauricio Alonso Lozano, con el inmueble, simple y llanamente, era precaria. La asoció con la promesa de compraventa y todo lo ocurrido alrededor. En ese sentido, para la Corte: (...)

«Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

«El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza,

función y efectos»¹.

Se trata, por tanto, de una causa jurídica que excluía la posesión. Y esto era suficiente para no investigar el hecho en otros elementos de juicio, como los anotados. La misma circunstancia del acuerdo preparatorio, significa reconocer dominio ajeno. Su adquisición, al ser futura, implica que mientras ello no suceda, es la regla general, el prometiente comprador no puede apropiarse de lo que no es suyo.

4.9.3.2. La promesa de compraventa, es cierto, puede transmitir posesión, pero no es la norma, **sino la excepción.** Tiene lugar cuando se anticipa la obligación de entrega de la cosa por parte del vendedor **señalando explícita y palmariamente que se entrega la posesión material** de la cosa objeto del contrato. **El hecho, sin embargo, debe ser calificado y no simple.** En palabras de la Sala:

«(...) la promesa no es por sí misma "un acto jurídico traslativo de la tenencia o de la posesión del bien sobre el cual ella versa" (CCXLIII, 530), **salvo "que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa" (CLXVI, 51), y para "que la entrega de un bien prometido en venta pueda originar posesión material, sería indispensable entonces que en la promesa se estipulara clara y expresamente que el prometente 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 prometente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador" (G. J., t. CLXVI, pág. 51)»²..".

Al respecto, iterase, en los apartes pertinentes de los contratos de promesa de compraventa (en especial los que hacen referencia a la "entrega" del respectivo bien inmueble), de donde emana la presunta posesión alegada, como fue puesto de presente diáfananamente por las incidentalistas en sus intervenciones, incluso a través de sus apoderados judiciales para que se diera trámite a sus oposiciones en este proceso ejecutivo, no es dable divisar que de forma palmaria y expresa que la posesión material de los inmuebles de marras haya sido transferida, vale decir, una cosa es que se hubiese convenido, en el hipotético caso que se plantea, entregar los predios respectivos antes de la celebración de los contratos prometidos y otra harto diferente es que el prometente vendedor exprese en el contenido del acuerdo preparatorio que entrega **en posesión material** (entrega calificada) los bienes objeto del mismo, cuestión que es echada de menos.

Por lo demás, la Alta Corporación en comentario ha hecho hincapié, incluso en sede de tutela, sobre la importancia de aplicar los derroteros jurisprudenciales trazados sobre la materia, toda vez que, para poder tramitar la oposición a la diligencia de secuestro asoma necesario allegar **delanteramente** la prueba sumaria que demuestre los hechos constitutivos de posesión, lo cual, para el caso que concita la atención del Despacho, giró en torno a los contratos de promesa suscritos por las opositoras con la sociedad ejecutada, los cuales no dan cuenta del ejercicio de actos de señor y dueño sobre los predios de marras, como quedó ampliamente explicitado. Al respecto, en la sentencia de tutela proferida el 8 de marzo de 2022, dentro de la radicación No. 05001-22-03-000-2022-00032-01, M.P. doctora Martha Patricia Guzmán Álvarez, fue concedido el amparo deprecado sobre una decisión adoptada por un Juzgado al calificar como suficiente la posesión alegada por la respectiva opositora con fundamento en un contrato de promesa de compraventa. Veamos:

"...4. Así las cosas, para resolver este asunto, considera necesario la Sala, luego de realizar una revisión al expediente digital del proceso, resaltar las siguientes circunstancias fácticas que se encuentran acreditadas en el mismo:

- La opositora, Paola Andrea Restrepo Alzate aseveró que junto con su esposo, Rafael de Jesús Galvis Marín, ingresó al inmueble con

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 30 de julio de 2010, expediente 00154. En el mismo sentido, puede consultarse los fallos de 22 de octubre de 2004, de 9 de noviembre de 2009 y 5 de julio de 2014.

² CSJ. Civil. Sentencia de 30 de julio de 2010, radicado 00154.

matrícula inmobiliaria N° 001-848221 en el año 2014, **conforme al acuerdo verbal de promesa de compraventa al que llegaron con el entonces dueño del bien, Francisco Antonio Galvis Muñoz.**

- Dicha promesa fue suscrita por los prenombrados el 13 de julio de 2015, los primeros como promitentes compradores y el último como promitente vendedor, ante la Notaría 19 del Círculo de Medellín y, en la misma, no fue transferida la posesión del predio.

- Rafael de Jesús Galvis Marín y Francisco Antonio Galvis Muñoz firmaron el contrato de arrendamiento objeto del litigio censurado el 1° de julio de 2015.

- La promesa de compraventa mencionada se «deshizo» entre Rafael de Jesús Galvis Marín y Francisco Antonio Galvis Muñoz, a través de documento firmado el 14 de septiembre de 2015 en la Notaría 29 del Círculo de Medellín, donde se expresó que Galvis Marín hacía «devolución del dinero entregado (...) en razón de la promesa de compraventa firmada en la Notaría 19 de Medellín».

- Francisco Antonio Galvis Muñoz falleció el 30 de mayo de 2017 y, a través de escritura pública del 5 de marzo de 2018, se adjudicó el bien objeto de la restitución en controversia a su esposa, Dioselina Quintero.

- Esta última, dejó como herederos de dicho inmueble a Octavio de Jesús Quintero Monsalve y Ruth María Posada de Quintero, aquí accionantes, surtiéndose la adjudicación correspondiente, mediante escritura pública de 10 de diciembre de 2018, donde, entre otras materias, se precisó que se transfería en su favor el contrato de arrendamiento suscrito sobre el reseñado bien.

De lo anteriormente expuesto evidencia la Corte, el quebranto de los derechos invocados, en razón a que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín estimó próspera la oposición de Paola Andrea Restrepo Alzate porque, según expuso, la promesa que ésta suscribió otrora con el dueño del predio, Francisco Antonio Galvis Muñoz, no había sido «deshecha» respecto de ella, toda vez que no intervino en los negocios celebrados entre su esposo y el prenombrado; no obstante, lo cierto es, que en la revisión de las diligencias, **se constata que de tal promesa no podía extraerse la posesión que aquella aseguró manifestar, pues en el documento no existió transferencia explícita de tal señorío, limitándose el negocio, tan sólo, a determinar que se hacía entrega del bien, de donde se colige que la señora Restrepo Alzate apenas podía ser catalogada como tenedora.**

Sobre lo advertido, esta Sala en sede de casación, ha señalado:

«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 prometiente 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 prometiente 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 prometiente 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).

4.1. Ahora bien, resulta necesario destacar que el «enfoque o perspectiva de género» que quiso introducir el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín accionado, argumentando que la opositora Paola Andrea Restrepo Alzate contaba con plenas capacidades para la celebración de actos y negocios jurídicos y que, por ello no podía entenderse que su esposo actuó en su representación al «resolver» la renombrada promesa, resultaba intrascendente para el caso, pues como se expuso, ese contrato suscrito con el otrora dueño del inmueble, no le transfirió la posesión ni a la opositora ni a su cónyuge y, con todo, el reconocimiento de las calidades de aquella como persona capaz de celebrar negocios y contraer obligaciones, no le abría paso a la oposición que formuló; (...)

5. Como conclusión de lo dicho, es evidente que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín vulneró el debido proceso de los aquí solicitantes e incurrió en un defecto fáctico al otorgarles a los elementos demostrativos adosados, **un alcance diferente al que debió darles, conforme a la normativa aplicable, lo que impone la concesión del amparo.**

Sobre esto último, se destaca que para la prosperidad de la oposición formulada por Paola Andrea Restrepo Alzate, el numeral 2° del artículo 309 del Código General del Proceso expresamente establece que a ello hay lugar si el interesado, **«en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre»**, no obstante, como se advirtió, 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, por tanto, se establece que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Medellín pretendió aplicar la norma censurada, empero, **sin observar la jurisprudencia sobre el punto antes citada y estimando, erradamente, que las pruebas allegadas daban lugar a la prosperidad de la oposición señalada...»**.

Por lo demás, fue explicitado por el Despacho que las pruebas aportadas por algunas de las opositoras para soportar la posesión sobre los bienes inmuebles de marras, **antes que acreditar dicho punto, terminaban por diluir dicha conclusión como tal**, como era el caso de las señoras María Teresa Nieto Mejía y Magdalena Nubia Hernández Kuntze, quienes rindieron un interrogatorio "...a la hora de practicarse el secuestro por parte de la Inspectora Décima Urbana de Policía, de acuerdo con lo previsto en el acta levantada al respecto, aclarando, por otro lado, **que intentaron malogradamente suscribir la escritura pública** mediante la cual constara la celebración del contrato prometido, **en la medida que el representante legal de Constructora el Ruíz S.A.S. no asistió a la diligencia respectiva a signar el documento...»**.

Lo anterior, significa que existen actos por parte de aquéllas que contrarían completamente la posesión que pretenden hacer valer, si se repara en el hecho de que insistieron con la suscripción de la escritura pública del contrato de compraventa con fundamento en el contrato preliminar que suscribieron en su momento, pero que ello no fue llevado a cabo a feliz término por

la no comparecencia a la diligencia respectiva a signar el acto escriturario por parte del representante legal de la constructora "El Ruíz" S.A.S..

Tal planteamiento también fue enrostrado en el caso de la señora Cárdena Izquierdo y, por otro lado, en el de Nancy Stella García Valencia, **en calidad de representante legal de la sociedad Inversiones Guayacanes S.A.S.**, esta última respecto de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nros. **103-28005 y 103-28020** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas, ubicados en el Conjunto Residencial Umbela de los Guayacanes del mismo municipio. Al respecto, en el auto del 21 de febrero de 2023, se subrayó lo siguiente:

"...Desde luego, una acotación especial merece el caso de la opositora Luisa Fernanda Cárdena Izquierdo, en el sentido de que, si bien aportó una declaración extra juicio rendida por otras personas a fin de sacar avante su oposición al secuestro, lo cierto del caso es que las manifestaciones vertidas en dicho documento carecerían de la virtualidad suficiente para cambiar la postura asumida desde el pórtico por este Despacho, si se repara en el hecho de que, en últimas, allí es refrendado que la presunta posesión que ejerce, desde su origen, proviene de un contrato de promesa de compraventa celebrado por la señora Vilma Arias Gómez con la constructora el Ruíz S.A.S., sin que logre acreditarse que en dicho convenio primigenio haya sido transferida expresamente la posesión material por parte del actual propietario respecto del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 103-28002, para que con posterioridad pudiera ser traspasado a las siguientes cesionarias en sus respectivos negocios jurídicos("...Bajo la gravedad del juramento declaramos que es cierto y nos consta que la señora LUISA FERNANDA CARDONA IZQUIERDO, adquirió la posesión del predio anteriormente referencia **por compraventa** efectuada a la señora JULIANA RAMIREZ ARIAS, la **cual cedió la promesa de compraventa**, que ésta a su vez había **sido cedida a ella, por compraventa efectuada a la señora VILMA ARIAS GOMEZ**, quien había celebrado dicho contrato de compraventa con la "CONSTRUCTORA EL RUIZ", para lo cual la señora LUISA FERNANDA CARDONA IZQUIERDO, se desplazó a la ciudad de Manizales, a las oficinas de la "CONSTRUCTORA EL RUIZ", **para legalizar dicha cesión**, mediante la firma del nuevo contrato **y se le informó que al mes siguiente saldrían las escrituras ya a su nombre...**").

En todo caso, también el oficio calendado 28 de julio de 2020, dirigido al representante legal de la Constructora el Ruíz y que fue aportado por la señora Cárdena Izquierdo, hace que cobre mayor fuerza la tesis según la cual existe reconocimiento de dominio ajeno de parte suya y de la señora Flor María López Zuluaga respecto de la Constructora el Ruíz S.A.S., como quiera que, por lo menos, para la fecha en que suscribieron dicha misiva, buscaban lograr la transferencia del dominio de los respectivos bienes inmuebles a través de la suscripción del contrato de compraventa.

A idéntica conclusión es dable arribar para el caso de las oposiciones incoadas por parte de Nancy Stella García Valencia, en calidad de representante legal de la sociedad Inversiones Guayacanes S.A.S., respecto de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nros. 103-28005 y 103-28020 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas, ubicados en el Conjunto Residencial Umbela de los Guayacanes del mismo municipio, toda vez que las pruebas arrojadas al plenario reflejan la existencia de una relación contractual entre la constructora ejecutada y la sociedad opositora, en virtud del contrato de cuentas en participación suscrito para el día 19 de octubre de 2016, mediante el cual se buscaba el desarrollo de un

proyecto habitacional, para lo cual ambas partes realizarían unos aportes, siendo así como el partícipe oculto, en este caso la sociedad Inversiones Guayacanes S.A.S., se obliga a transferir al gestor (Constructora el Ruíz S.A.S.) el dominio del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 103-26016, a cambio de la obtención de unas regalías que fueron estipuladas en el contrato antedicho.

De donde se sigue la configuración de una relación contractual entre la sociedad ejecutada y la opositora, que impide predicar que la permanencia de esta última en los inmuebles plenamente identificados sea producto del ejercicio de la posesión, con ánimo de señor y dueño, sino que obedece más bien a que espera el cumplimiento de las obligaciones surgidas con el acuerdo antedicho (pago de sus regalías), circunstancia corroborada en las manifestaciones vertidas por la representante legal en la declaración extra juicio que fue allegada como prueba en la diligencia ("*...recibí cinco (05) casas, identificadas con los números y certificados de tradición, así: (...) 103-28005 (...) 103-28020 de la URBANIZACIÓN UMBELA DE LOS GUAYACANES (...) las cuales fueron recibidas como parte de pago del predio donde se realizó la urbanización...*"), así como por el propio apoderado judicial de la incidentante en el escrito pertinente (archivo No. 89), a quien se le había otorgado verbalmente poder para actuar desde la práctica del secuestro adelantada por la autoridad policiva, tanto así que puso de presente que "*...La sociedad que represento, como tercero siempre actuó bajo los parámetros de la buena fe, y con el errado convencimiento de que los inmuebles entregados tendrían un saneamiento por parte de la hoy demandada, a tal grado de confianza, que acepto esos inmuebles como dación en pago, respecto al contrato de participación adjunto...*".

A lo que se suma, que el oficio calendado 30 de junio de 2020, dirigido al Gerente de la constructora ejecutada y que fue suscrito por la representante legal de la sociedad Inversiones y Desarrollo Guayacanes S.A.S., también da cuenta que el control ejercido por esta última respecto de los inmuebles objeto aprisionamiento tiene asidero en el vínculo contractual que ata a ambas puesto que se está a la espera de "*...LA RESPECTIVA ESCRITURACION, EN LA CUAL RECIBIMOS POR PARTE SUYA UNA COMUNICACIÓN EL DÍA 24 DE junio de 2020, donde nos informa que la escrituración será el día 30 de JULIO DEL AÑO 2020...*" (...) A LA FECHA ESCRITURANDO COMO ES LO PROMETIDO EN DICHO DOCUMENTO ESTAS TRES CASAS A FAVOR NUESTRO, solo nos han abonado DE ACUERDO AL CONTRATO INICIAL DE CUENTAS EN PARTICIPACION Firmado el 20 de OCTUBRE DE 2016. LA SUMA DE \$330.000.000..." (archivo No. 85).

Expresado de otra forma, las pruebas arrimadas no apuntan a sustentar una posesión de la sociedad opositora sin el reconocimiento de dominio ajeno por parte de terceros, a fin de, eventualmente, adquirir por prescripción adquisitiva de dominio los bienes inmuebles respectivos, sino que, a lo sumo, se trata de una posesión de origen contractual no apta para usucapir. Al respecto, este Despacho trae a colación un pasaje del auto calendado 26 de octubre de 2021, dentro de la radicación No. 2019-00150-01, proferido por el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, Sala Civil, M.P. doctor Álvaro José Trejos Buenos (...)..."

Por lo tanto, los planteamientos esbozados por los apoderados judiciales de Luisa Fernanda Cárdena Izquierdo y Nancy Stella García Valencia, en calidad de **representante legal de la sociedad Inversiones Guayacanes S.A.S.**, carecen de la virtualidad suficiente para desvirtuar los argumentos empleados para justificar la determinación a la cual arribó el Despacho, porque justamente la prueba documental aportada acredita una situación contraria a la posesión que pretenden hacer valer, consistente en intentar malogradamente el cumplimiento de las prestaciones surgidas en los respectivos contratos suscritos con la Constructora "El Ruíz" S.A.S., como fue refrendado en el

contenido del oficio calendado 28 de julio de 2020, para el caso de la señora Cárdena Izquierdo, mientras que para la sociedad Inversiones Guayacanes S.A.S., obra el oficio calendado 30 de junio de 2020, dirigido al Gerente de la constructora ejecutada y que fue suscrito por la representante legal de la sociedad Inversiones y Desarrollo Guayacanes S.A.S.

A lo cual se suma que también milita en el expediente el acta de comparecencia No. 03 calendada 30 de julio de 2020, expedida por la Notaría Única del Círculo de Anserma, Caldas, que da cuenta que la representante legal de la sociedad Inversiones y Desarrollo Guayacanes S.A.S. compareció a las instalaciones de dicha dependencia "...con el fin de darle cumplimiento a la **CITACION** que se le hiciera por parte de la **CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S.**, con el fin de darle trámite al proceso de escrituración de la casa adquirida a ésta sociedad, inmueble ubicado en el municipio de Anserma, departamento de Caldas, y distinguida como casa número 5 de la Urbanización Umbella Los Guayacanes...", que correspondería, acorde con dicha descripción, al bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 103-28005 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas, todo lo cual significa, de un lado, que dicha probanza, así como otras aportadas al expediente digital por el propio apoderado judicial de dicha sociedad, **no son pruebas** siquiera sumarias que apunten a demostrar una posible posesión y, del otro, que dicha sociedad reconocía dominio ajeno.

Nótese que el vocero judicial de la sociedad opositora basó la posesión alegada, **en su memorial** a través del cual exteriorizó la oposición al secuestro, sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nros. **103-28005 y 103-28020** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas, respecto de cuestiones relacionadas con el contrato de cuentas en participación suscrito para el día 19 de octubre de 2016, mediante el cual se buscaba el desarrollo de un proyecto habitacional, para lo cual ambas partes realizarían unos aportes, siendo así como el partícipe oculto, en este caso la sociedad Inversiones Guayacanes S.A.S., se obligaba a transferir al gestor (Constructora el Ruíz S.A.S.) el dominio del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 103-26016, a cambio de la obtención de unas regalías que fueron estipuladas en el contrato antedicho.

Por lo tanto, este Despacho concluyó que la posesión alegada por la mencionada sociedad es de origen contractual y, además, que las pruebas aportadas no apuntan a respaldar el supuesto ánimo de señor y dueño sobre los predios denotados, sin reconocimiento de dominio ajeno pues, por el contrario, la sociedad denotada, acorde con las propias pruebas aportadas, que no apuntan, iterase, a demostrar la posesión encaminada a adquirir por prescripción adquisitiva de dominio de los inmuebles de marras, demostró que buscaba la transferencia de estos últimos con fundamento en una relación contractual preexistente con la Constructora "El Ruíz" S.A.S.

A pesar de lo anterior, una vez el vocero judicial de la sociedad Inversiones Guayacanes S.A.S. tuvo conocimiento del auto que rechazó de plano la oposición a los secuestros respectivos, cambió su argumentación inicial, trayendo a cuento una **nueva** apreciación sobre el particular, para lo cual puso de presente que existió una interversión del título por parte de su representada a fin de forzar a todo trance el adelantamiento del trámite de la oposición, cuando los fundamentos **primigenios** de su solicitud evidentemente fueron soportados en la relación contractual anotada, concluyendo, eso sí, que a partir de tales se ejerció una posesión pacífica, ininterrumpida y continúa, versiones que, a las claras, se tornan contradictorias, además que ni siquiera fue manifestado en el recurso de reposición desde cuándo mudó la sociedad que representa su situación inicial de mero tenedor, a poseedor, todo lo cual no es de recibo para este Despacho, máxime cuando para respaldar la postura asumida en el auto confutado fue citado un aparte del auto calendarado 26 de octubre de 2021, dentro de la radicación No. 2019-00150-01, proferido por el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, Sala Civil, M.P. doctor Álvaro José Trejos Bueno, que versó sobre un caso similar al presente, **basado en un contrato diferente a una promesa de compraventa.**

En suma, bastan estas consideraciones para despachar desfavorablemente el recurso de reposición interpuesto por los opositores indicados en parte antecedente.

Así las cosas, se concederán en el efecto devolutivo, los recursos de apelación formulados por los profesionales del derecho Jorge Esteban Villegas y Jorge Alberto Reinoso Torres

contra la determinación del 21 de febrero de 2023, teniendo en cuenta que el presente proceso es de mayor cuantía y, por ende, de primera instancia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral noveno del artículo 321 del C.G.P., aclarando que el mismo será remitido a la Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, una vez cese la suspensión del presente proceso y que fue comunicada por parte de la sociedad Bufete Abogados Especializados S.A.S. con ocasión de la toma de posesión con fines de administración y/o liquidación de los negocios, bienes y haberes de la sociedad constructora el Ruíz S.A.S., que fue decretada por parte de la Secretaría de Planeación de Manizales, a través de la resolución No. 01 del 7 de febrero de 2023.

A idéntica conclusión se arriba, respecto de la solicitud del apoderado judicial de la parte actora, orientada a que se designe un nuevo secuestre respecto de los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nros. 100-219798 y 100-219783, dada la ejecutoria del rechazo de plano de la oposición formulada por la señora Luz Marina Parra Zapata, así como de los avalúos catastrales presentados a fin de que se les corra traslado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 444 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales, Caldas,

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER el auto proferido el día 21 de febrero de 2023, por las razones anotadas en precedencia.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto devolutivo los recursos de apelación, formulados por los profesionales del derecho Jorge Esteban Villegas y Jorge Alberto Reinoso Torres contra la determinación del 21 de febrero de 2023, teniendo en cuenta que el presente proceso es de mayor cuantía y, por ende, de primera instancia, de conformidad con lo dispuesto en el numeral noveno del artículo 321 del C.G.P.

TERCERO: ORDENAR que una vez cese la suspensión del presente proceso con ocasión de la toma de posesión con fines de administración y/o liquidación de los negocios, bienes y haberes de la sociedad constructora el Ruíz S.A.S., que fue decretada

por parte de la Secretaría de Planeación de Manizales, a través de la resolución No. 01 del 7 de febrero de 2023, y transcurra el término de ejecutoria de la presente providencia **contado a partir de la comunicación que informe el cese de dicha suspensión**, por secretaría se remitan las presentes diligencias con destino a la oficina encargada del reparto judicial de la ciudad de Manizales, Caldas, a efectos de que sean repartidas ante la H. Sala Civil-Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de la ciudad.

CUARTO: ORDENAR que una vez cese la suspensión del presente proceso, con ocasión de la toma de posesión con los fines de administración y/o liquidación de los negocios, bienes y haberes de la sociedad constructora el Ruíz S.A.S., que fue decretada por parte de la Secretaría de Planeación de Manizales, a través de la resolución No. 01 del 7 de febrero de 2023, el expediente ingrese a Despacho para resolver las solicitudes incoadas por el apoderado judicial de la parte actora y que fueron relacionadas en la parte motiva de la presente providencia.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ELIANA MARÍA TORO DUQUE

JUEZ

<p>JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO MANIZALES - CALDAS</p> <p><u>NOTIFICACIÓN POR ESTADO</u></p> <p>La providencia anterior se notifica en el Estado</p> <p>No. 056 del 24 de abril de 2023</p> <p>NATALIA ANDREA RAMÍREZ MONTES Secretaria</p>
--

Firmado Por:
Eliana Maria Toro Duque

Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Manizales - Caldas

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: **d33775f9e40aaa4843ef533d9cd1c72e8b2bcf8626f1e715559bee611e65e61d**

Documento generado en 21/04/2023 06:22:32 PM

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