



**JUZGADO PRIMERO PROMISCO DEL CIRCUITO SAN JOSÉ DEL
GUAVIARE**

**San José del Guaviare (Guaviare), veintinueve (29) de mayo del año
dos mil veintitrés (2023).**

RADICADO: 950014089001- 2005-00016 - 01
PROCESO: **INTERDICTO POSESORIO**
DEMANDANTE: ROSA ELENA DAVID PERDOMO
DEMANDADO: ANA TULIA LOPEZ IBAÑEZ

I. Asunto.

Procede el Despacho a resolver el recurso de alzada impetrado por la parte demandante, de fecha 27 de enero de 2023, contra la decisión emanada por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de San José del Guaviare, que resolvió aceptar la oposición a la entrega del inmueble materia del proceso, incoada por la señora Nohora Serrano Villamizar, a través de apoderado judicial.

II. Argumentos de las partes.

Del apelante. Argumenta el apelante, que la decisión debe ser revocada, pues la sentencia surte efectos contra la opositora, pues al momento de proferirse al proceso se encontraba vinculado el señor Jesús Toro quien transfirió el dominio a la hoy opositora. También afirma que la situación se generó por un obrar de mala fe del vinculado Jesús Toro, por lo que los eventuales perjuicios causados a la opositora pueden ser resarcidos mediante la acción que esta tiene ante el señor Toro.

Y que además, la oposición no observó las minucias procesales, pues no se alegó ni se demostraron hechos de posesión, pues solo se limitó a argumentar que había realizado una construcción a la luz pública, sin arrimar prueba siquiera sumaria que demuestre su alegada posesión, y esta no se demostró con ninguna de las pruebas allegadas, pues incluso con los testimonios rendidos se puede concluir que la opositora conocía la situación del predio cuando lo compró; con lo que también se probó culpa en la opositora, al ser negligente, por lo que no puede afirmarse como compradora de buena fe. Adicionalmente señaló que de mantenerse la decisión, se estaría revocando mediante auto una sentencia.



La parte opositora por su parte, señaló que el pasado 28 de enero de 2021 en la diligencia de entrega, el Inspector de Policía admitió la oposición, y el apoderado demandante no recurrió esa decisión, y esa decisión fue confirmada por el Juez en razón a que se probó que la señora Serrano Villamizar es una poseedora de buena fe del predio, además apuntó inconsistencias de la parte demandante al no solicitar junto con la demanda la inscripción de la misma en el registro del inmueble; lo que llevó a que la actual opositora adquiriera el predio y realizara las mejoras que ahora tiene.

III. Consideraciones.

Para resolver el asunto, sea lo primero señalar que para que pueda prosperar la oposición a la entrega, el opositor debe ostentar la calidad de poseedor y tercero de buena fe contra quien no produzca efectos la sentencia, esto en virtud de lo estatuido en el artículo 309 del Código General del Proceso.

Entonces, se tiene que la opositora, la señora Nohora Serrano Villamizar, adquirió el inmueble mediante escritura pública 4676 fechada del 30 de diciembre de 2016 de manos del señor Jesús Toro Parra quien si se encontraba vinculado al proceso, inclusive esta transacción se realizó previo a que se dictara la correspondiente sentencia el 5 de febrero de 2020. En este punto cabe recordar que la jurisprudencia ha dicho que: *“[U]na cosa es la buena fe exenta de culpa o cualificada o creadora de derechos (...) y otra bien distinta la buena fe simple o buena fe posesoria.”* Esto es, *“la buena fe simple exige tan sólo conciencia, la buena fe cualificada o creadora de derechos, conciencia y certeza”*² para que se pueda afirmar que existe buena fe exenta de culpa, la cual requiere que se demuestre además de la presunción legal, que se haya actuado con la diligencia y prudencia propia del negocio jurídico que se celebró.

El *A quo* consideró que esta buena fe exenta de culpa fue demostrada plenamente toda vez que en el folio de matrícula inmobiliaria no existe ninguna anotación que le permitiera a la compradora entrever la situación jurídica que pesaba sobre este inmueble, además, conforme a los

¹ CSJ sentencia del 4 de febrero de 2014.

² CSJ Sentencia del 23 de junio de 1958.



testimonios recaudados, a pesar de la diligencia que se tuvo al revisar la documentación y al pesquisar en los Despachos Judiciales que habían ordenado medidas cautelares respecto al bien objeto de litis, pudo concluir que no existía ningún impedimento para realizar el negocio jurídico.

Ahora bien, frente al argumento de omisión de los formalismos al momento de exponer la oposición, ha de predicarse que esta formalidad no puede exigirse ante el comisionado cuando este es una autoridad administrativa, como es el caso del Inspector de Policía, al no ostenta competencia para resolver asuntos jurisdiccionales, de lo contrario, su decisión de “aceptar la oposición” al no ser controvertida por la parte demandante, habría sido una decisión definitiva y de fondo, por tanto este argumento no es de recibo para la suscrita.

Además, debe recordarse que las medidas cautelares, tales como la inscripción de la demanda fue concebida por el legislador, tanto en el Código General del Proceso como en el Código de Procedimiento Civil – *vigente durante gran parte del trámite procesal* – con el objetivo de garantizar la eficacia de los derechos objeto de la controversia judicial, pues precisamente el registro de la medida cautelar tiene como propósito disuadir al eventual comprador de buena fe o evidenciar la mala fe en el negocio jurídico celebrado respecto de un predio cautelado, pues como señala el legislador en el artículo 591 del Código General del Proceso:

“El registro de la demanda no pone los bienes fuera del comercio pero quien los adquiera con posterioridad estará sujeto a los efectos de la sentencia [...]”

Sin embargo, en este caso revisado el expediente, no se encontró que siquiera se hubiese solicitado la correspondiente medida con la que se hubiese evitado la actual situación, asegurando el cumplimiento de la sentencia,³ pues la inscripción de la demanda, provoca la oponibilidad del fallo a quienes hubieren adquirido el respectivo bien con posterioridad al registro (CGP, arts. 303, inc. 2, y 591, inc. 2). Es posible que se hayan dado modificaciones en la situación jurídica del inmueble, pero gracias a la inscripción de la demanda se preservó –jurídicamente– el estado de cosas

³ “Las medidas cautelares en el Código General del Proceso” Marco Antonio Álvarez Gómez, Escuela Judicial Rodrigo Lara Bonilla Pág. 37.



presente para ese momento de forma tal que, si la sentencia es favorable al demandante, podrá materializarse la decisión y satisfacerse el derecho correspondiente.

Así las cosas, no puede predicarse que la parte opositora pudiese conocer de la existencia del proceso que nos ocupa, inclusive a pesar de haber actuado con la diligencia y prudencia necesaria, pues se asesoró de profesionales del derecho, lo que lleva a concluir que resulta un tercero de buena fe exenta de culpa, pues le fue imposible conocer de la particularidad jurídica del predio objeto del contrato de compraventa, por una omisión atribuible en este caso a la parte actora.

Entonces, al existir la *buena fe exenta de culpa*, se colige que es posible calificar a la parte opositora como tercera contra la que no produce efectos la sentencia, por lo que la decisión del *A quo* se encuentra ajustada a derecho y es acertada a juicio de este estrado judicial.

Por lo anterior, se confirmará la decisión adoptada en primera instancia, y el Juzgado Primero Promiscuo del Circuito de San José del Guaviare,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión adoptada por el Juez Primero Promiscuo Municipal de San José del Guaviare, el 27 de enero de 2023 mediante la que aceptó la oposición a la entrega propuesta por la señora Nohora Serrano Villamizar, por las razones expuestas.

NOTIFIQUESE,

ADRIANA DEL PILAR CHACON URQUIJO

Jueza

NOTIFICACION POR ESTADO: La providencia anterior se notifica por anotación en ESTADO No _____ Hoy

La Secretaria NANCY ELENA TRUJILLO MORENO

Firmado Por:
Adriana Del Pilar Chacon Urquijo
Juez
Juzgado De Circuito
Promiscuo 001
San Jose Del Guaviare - Guaviare

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: **24c058b56ed2eca7a11d5db6ba897b23059ea76c67f168ce8933cd5784260ad4**

Documento generado en 29/05/2023 03:12:20 PM

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