

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Seis (6) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Revisado el presente asunto se advierte que:

- En audiencia llevada a cabo en marzo 5 de 2020, se ordenó oficiar a la Clínica San Sebastián para que se expida copia completa de la historia clínica y su remisión a este estrado judicial.
- Fue elaborado oficio 243 de marzo 6 de 2020, para el efecto.
- Mediante auto de octubre 13 de 2021, se requirió a Médicos Asociados Nueva Clínica San Sebastián, para que dieran respuesta

Visto lo anterior se hace necesario requerir a Nueva EPS y Médicos Asociados S.A., para que alleguen la historia clínica de la señora Angela María Carrera identificada con C.C. 1.070.592.873., so pena de dar aplicación a lo establecido en el artículo 44 del C.G.P.

También se hace necesario requerir al liquidador de Médicos Asociados S.A. En liquidación, la sociedad Proyecta Futuro Cadena Asociados S.A., para que realice las gestiones a que haya lugar para que sea expedida la historia clínica de la señora Angela María Carrera identificada con C.C. 1.070.592.873., so pena de dar aplicación a lo establecido en el artículo 44 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto se RESUELVE:

PRIMERO: Requerir a Médicos Asociados S.A. y Nueva EPS para que, en el término de diez días, alleguen la historia clínica de la señora Angela María Carrera identificada con C.C. 1.070.592.873., so pena de dar aplicación a lo establecido en el artículo 44 del C.G.P.


SEGUNDO: Requerir a Proyecta Futuro Cadena Asociados S.A., en calidad de liquidador de Médicos Asociados S.A. En liquidación, para que, en el término de diez días, acredite que realizó las gestiones necesarias para que sea enviada la historia clínica de la señora Angela María Carrera identificada con C.C. 1.070.592.873., so pena de dar aplicación a lo establecido en el artículo 44 del C.G.P.

TERCERO: Por secretaría oficiase a Médicos Asociados S.A., Nueva EPS, Clínica San Sebastián y Proyecto Futuro Cadena Asociados S.A.

CUARTO: Reconocer personería a la abogada Daniela Amézquita Vargas acorde el poder allegado en marzo 11 de 2022.

QUINTO: Aceptar la renuncia de la profesional del derecho Daniela Amézquita Vargas, presentada mediante correo electrónico de marzo 2 de 2023.

NOTIFÍQUESE


FERNANDO MORALES CUESTA
JUEZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Seis (6) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición formulado por Yeyson Ferney Vela Rodríguez en calidad de abogado de la parte demandante contra el auto de octubre 7 de 2021.

Motivo de inconformidad:

- Dio cumplimiento a lo ordenado por los estrados judiciales.
- Deposito el dinero de restitución, por el valor recibido, descontando el rubro por concepto de frutos civiles.
- La parte demandada guardo silencio y no procedió asumirlas obligaciones procesales y legales ordenadas.
- Extemporáneamente informa al despacho que queda a disposición el 50% del inmueble, pero no dieron ninguna razón, en especial del acto de entrega.
- El despacho en la providencia objeto de recurso, dio a entender que ya se tiene por cumplidas las condenas impuestas, lo cual, no es así, dado que no ha dado cumplimiento material de la entrega a disposición en favor de la demandante.
- La parte demandante no ha dado cumplimiento al pago de las agencias en derecho como costas procesales, condenas impuestas en las dos sentencias.
- El Despacho debió actualizar el valor de frutos civiles y condicionarlos hasta la entrega efectiva, material y real del 50 % del inmueble.
- El Despacho debió ordenar la entrega material del 50% del inmueble.

Traslado

- En silencio.

Consideraciones:

De entrada, advierte el Despacho que el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandante no tiene vocación de prosperidad, en tanto que:

El recurso de reposición está dispuesto para que quien emitió la providencia de ser el caso, la revoque, reforme o la mantenga al no encontrar yerro alguno dentro de ésta.

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en providencias como la AC27085-2017, precisó que corresponde al censor hacer explícitos los errores del funcionario judicial.

“Por mandato expreso ya del artículo 348 del C. de P.C., ora del precepto 318 del C. G. del P., el recurso de reposición debe interponerse «con expresión de las razones que lo sustenten». En otras palabras, el censor debe hacer explícitos aquellos argumentos que pongan en evidencia el error del funcionario judicial y, que, por tal circunstancia, el auto proferido debe ser reformado o revocado.

Y cuando se habla por parte del legislador de «las razones», que habilitan una u otra de estas solicitudes (revocar o reformar), lo que demanda no es otra cosa que mostrar con la debida sustentación el desvío del juzgador; es la expresión clara y precisa de los argumentos que sirven de apoyo a una petición determinada. En otras palabras, se requiere explicar por qué la decisión proferida resultó equivocada.”
(Subrayado fuera de texto)

Los razonamientos de la parte recurrente se encuentran en el acápite motivo de inconformidad de esta providencia. Se concretan a que en sentir del recurrente no se materializó la entrega del inmueble objeto de litigio y la demandada no ha realizado el pago de agencias en derecho.

- Para resolver la inconformidad de la parte demandante basta con indicar que, si bien es cierto, en el presente asunto no se surtió la entrega del bien inmueble de mano a mano, lo cierto es que operó una entrega simbólica.

“A manera de ejemplo, la Corte se ha expresado así:

“(…) De consiguiente, no es acertado exigir la entrega real de la cosa en el mutuo, como única o exclusiva manera de verificar la tradición, pues tan válida como aquella es la simbólica, de gran usanza en la esfera financiera, en donde el acto material de la misma se echa de menos, y no por ello, en modo alguno, puede pretextarse la ausencia y eficacia de dicho contrato. La tradición ficta, en consecuencia, como lo reafirma la doctrina especializada, “sustituye la efectiva ocupación o aprehensión de la cosa por el accipiente por un juego de actos que la simbolizan o que la sustituyen” (Luis Díez-Picazo. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. V. II. Madrid. Tecnos. 1978. Pág. 527). Por eso, cuando en el Código Civil se emplea la expresión “entrega” dentro del marco del

modo de adquirir en comento (arts. 740, 750, 752 C.C.), se impone entender que ella se utiliza como descriptiva de un fenómeno necesario para la transmisión del derecho, efecto éste que no queda ligado, per se, al desapoderamiento físico, manual o material, como se acotó. Al fin y al cabo, por entrega se entiende, aún desde el punto de vista gramatical, el acto de "poner en manos o en poder de otro a una persona o cosa" (Se subraya. Diccionario de la Real Academia Española. Vigésima primera edición. Madrid. 1992), lo que puede verificarse de forma real o simulada – simbólica- (...)"

"(...) Bajo este entendimiento, cabe concluir que en Colombia, a la par que en un elevado número de naciones, el perfeccionamiento del contrato de mutuo no reclama una específica y prefijada forma de tradición, particularmente aquella que se da por la entrega "de mano a mano" - también apellidada "ordinaria" -, pues no distinguiendo al respecto la ley (art. 2222 C.C.), ella puede ser material o también figurada, como lo avala la doctrina comparada (Federico Puig Peña, Guillermo Borda, Luis Muñoz, entre varios), y como inequívocamente lo regula, en el plano legislativo, el artículo 754 del Código Civil, precepto que disciplina la traditio de cosas corporales muebles, siendo admisible, entonces, cualquiera de los medios ex lege que permiten consolidarla, concretamente el conocido a través de las expresiones *constitutum possessorium* - o *constituto posesorio* (nral. 5 ib.) -, según lo confirma igualmente la dogmática *jusprivatista* (Giorgio Giampiccolo, Francisco José Osuna Gómez, Arturo Alessandri, Ramón Mesa Barros, etc.) (...)"¹.

Pues debe tenerse en cuenta que la parte demandada mediante memorial allegado en enero 14 de 2021, informó que, en cumplimiento de lo ordenado en las sentencias, quedaba a disposición de la demandante el 50% del inmueble objeto de litigio.

- Lo anterior permite determinar que hubo un cumplimiento simbólico, dado que al ser un inmueble en común y en proindiviso de la demandante y demandada, no es viable realizar la entrega a una sola de las partes.
- La parte demandante, no acreditó, que no puede acceder a su cuota parte, por lo que no resulta de recibo que no se haya dado cumplimiento a lo ordenado en las sentencias proferidas en primera y segunda instancia.
- En lo que toca, a que, no se ha realizado el pago de agencias en derecho y costas procesales, basta con indicar que éstas no han sido liquidadas, no encontrándose dentro de lo indicado en el auto objeto de apremio, como condenas impuestas.


En mérito de lo expuesto se RESUELVE:

PRIMERO: MANTENER incólume el auto de fecha octubre 7 de 2021, por las razones expuestas.

¹ CSJ SC, sentencia de 22 de marzo de 2000.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación en el efecto DEVOLUTIVO ante el Superior Jerárquico, contra el auto de fecha octubre 7 de 2021. Por secretaria remítase el expediente digitalizado al Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca.

NOTIFÍQUESE



FERNANDO MORALES CUESTA
JUEZ

Ref: RESPONSABILIDAD CIVIL
De: GERMAN MATTA PORTELA
Contra: JUNICAL MEDICAL S.A.S. Y OTRO
Rad: 25307 31 03 002 2022 00037 00

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Seis (6) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Revisado el presente asunto se advierte que:

- Junical Medical S.A.S. otorgó poder a Juan Sebastián Castillo González.
- Pese a que fue allegado aviso, requerido en auto de marzo 9 de 2023, en todo caso de los documentos obrantes en el proceso, no se logra establecer si fue surtida en legal la forma la notificación de Junical Medical S.A.S. En consecuencia, se le tendrá notificada por conducta concluyente.

En mérito de lo expuesto se RESUELVE:

PRIMERO: Téngase notificada por conducta concluyente a Junical Medical S.A.S. Por secretaría remítasele LINK del expediente, y contabilice términos a que haya lugar.

SEGUNDO: Requerir a la parte demandante para que surta la notificación de Luis Guillermo García Barrero. Para lo cual se le concede el término de 30 días siguientes a esta providencia, so pena de dar por terminado el proceso por desistimiento tácito en aplicación del artículo 317 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE


FERNANDO MORALES CUESTA

JUEZ

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, Seis (6) de julio de dos mil veintitrés (2023)

Procede el Despacho a resolver recurso de reposición formulado por Juan Sebastián Castillo González en calidad de abogado de Junical Medical S.A.S. contra auto de septiembre 8 de 2022.

Motivo de inconformidad:

- Acorde la subsanación allegada, no se cumplen con los requisitos dispuestos en el artículo 82 del C.G.P.
- No se indicó el domicilio y número de cédula de Luis Guillermo García Barrero, quien actualmente no tiene relación con Junical Medical S.A.S.
- En la subsanación se realizaron unas explicaciones ambiguas, dejando entender que desistía de las pretensiones relacionadas con los familiares de la demandante. Indicó que no se reclamaría indemnización para la compañera permanente y los hijos del demandante. Lo anterior modifica las pretensiones, cuantía y juramento estimatorio. Las modificaciones debieron reflejarse en el escrito de demanda, lo cual nunca ocurrió, por tanto, las pretensiones de la demanda no cumplen con los requisitos dispuestos para el efecto, toda vez que no corresponden con la realidad de las cosas, y no pueden entenderse presentadas con precisión y claridad. El valor de la segunda pretensión cambió su valor, lo que deriva en la modificación de dicho aparte.
- Omitir modificar el juramento estimatorio que se encuentra en el escrito de la demanda implica un riesgo para la parte demandante.
- Al no reclamarse la indemnización por la compañera permanente y los hijos, cambió la cuantía.
- Al prescindirse de la pretensión de la compañera permanente y los hijos, debe cambiar el acápite de pruebas.
- No fue aportado el dictamen indicado por la parte demandante.

- El único llamado a rendir interrogatorio es Luis Guillermo García Barrero, ya que no están llamados a rendir testimonio Yehison Bernal Rey, Francisco Ramírez Carvajal, Edwin Giovannu Martin Segura, Ricardo Arce Catagena, Jairo de la Espriella y Fernanda Montañez.

Traslado

- En silencio.

Consideraciones:

De entrada, advierte el Despacho que el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandante no tiene vocación de prosperidad, en tanto que:

El recurso de reposición está dispuesto para que quien emitió la providencia de ser el caso, la revoque, reforme o la mantenga al no encontrar yerro alguno dentro de ésta.

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en providencias como la AC27085-2017, precisó que corresponde al censor hacer explícitos los errores del funcionario judicial.

“Por mandato expreso ya del artículo 348 del C. de P.C., ora del precepto 318 del C. G. del P., el recurso de reposición debe interponerse «con expresión de las razones que lo sustenten». En otras palabras, el censor debe hacer explícitos aquellos argumentos que pongan en evidencia el error del funcionario judicial y, que, por tal circunstancia, el auto proferido debe ser reformado o revocado.

*Y cuando se habla por parte del legislador de «las razones», que habilitan una u otra de estas solicitudes (revocar o reformar), lo que demanda no es otra cosa que mostrar con la debida sustentación el desvío del juzgador; es la expresión clara y precisa de los argumentos que sirven de apoyo a una petición determinada. En otras palabras, se requiere explicar por qué la decisión proferida resultó equivocada.”
(Subrayado fuera de texto)*

Los razonamientos de la parte recurrente se encuentran en el acápite motivo de inconformidad de esta providencia. Se concretan a que en sentir del recurrente, el escrito de subsanación presentado por la parte demandante no cumple con lo dispuesto en el artículo 82 del C.G.P.

Al respecto se pone de presente que:

- Acorde lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 82 del C.G.P., no es obligatorio suministrar el número de cédula de los demandados, en tanto la norma señala que se deberá indicar, en el caso que se conozca. Al no constituirse en un imperativo, no se constituye en un requisito formal de la demanda.

En lo que toca al domicilio del demandado, basta con indicar que, la parte demandante indicó en el escrito de la demanda, que podía ser notificado en el lugar de trabajo de la ciudad de Girardot, constituyéndose en un requisito innecesario, que no debe ser exigido por el juez, conforme lo dispuesto en el artículo 12 del C.G.P. De no conocerse el domicilio, basta que se informe dicha situación y la parte será emplazada acorde lo dispuesto en el artículo 293 del C.G.P.

- En auto de agosto 10 de 2022, se solicitó:
 - ✓ Poderes de la compañera permanente e hijos del demandante.
 - ✓ Fueran incluidos estos en la audiencia de conciliación.
 - ✓ Se discriminarán y relacionaran en las pretensiones de la demanda, la indemnización que reclamará para la compañera permanente e hijos del demandante

Contrario a lo indicado por el recurrente, el escrito de subsanación es claro en señalar, que se prescindieron de las pretensiones de la demanda, respecto de la compañera permanente e hijos del demandante. Por tanto, no resulta acertado indicar que no se cumple con los requisitos del artículo 82 del C.G.P., ya que, respecto de los demás aspectos de la demanda, se cumplen con lo dispuesto en dicha norma.

- El Código General del Proceso, no establece que cuando sea inadmitida la demanda, y se prescinda de algunas pretensiones se debe presentar la demanda integrada en un solo escrito, excluyendo las pretensiones y modificando los demás aspectos de esta. En consecuencia, dicha exigencia se constituiría en exceso ritual manifiesto y formalidades innecesarias.
- Conforme lo indicado en el párrafo precedente, no resultan de recibo las inconformidades del accionante que:
 - ✓ Por haberse realizada la citada exclusión del presente asunto, las pretensiones de la demanda no cumplan con los requisitos establecidos en la norma procesal, y no correspondan a la realidad.
 - ✓ Omitir la modificación del juramento es un riesgo para el demandante.
 - ✓ Cambio la cuantía.


Pues pese a que se excluyeron las referidas pretensiones, el presente asunto sigue siendo de mayor cuantía, y de competencia de estrado judicial. Y en todo caso, acorde lo dispuesto en el artículo 42 del C.G.P., es deber del Juez interpretar la demanda de manera que permita decidir de fondo el asunto.

- En lo que toca a la inconformidad con las pruebas solicitadas por la parte demandante, dictamen e interrogatorios, se pone de presente que resolverá lo que en derecho corresponda, en la etapa de ordenación y práctica. Pues debe tenerse en cuenta, que lo atinente a la manera como son aportadas las pruebas no se trata de aspectos formales de la demanda, y no se encuentran dentro de las causales taxativas¹ para la inadmisión de la demanda.

En mérito de lo expuesto se RESUELVE:

PRIMERO: MANTENER incólume el auto de septiembre 8 de 2022, por las razones expuestas.

NOTIFÍQUESE


FERNANDO MORALES CUESTA
JUEZ

Providencia 2 de 2

¹ STC9594 de 2022.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**

Girardot, seis (6) de julio de dos mil veintitrés (2023)

ASUNTO POR DECIDIR

Se resolverá el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del 4 de noviembre de 2022, con la que el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Flandes Tolima decidió denegar las pretensiones de la demanda de pertenencia presentada por JOSEFINA LIEVANO BARRAGAN en contra de LADY ISBELIA VARGAS RUBIANO E INDETERMINADOS

LA SENTENCIA APELADA

Denegó las pretensiones.

Resume los interrogatorios de parte y los testimonios recepcionados y concluye que la demandante ingresa al lote por la entrega voluntaria de la demandada desde mayo de 2007 en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las dos; interrogándose el despacho si por dicha entrega, la demandante había entrado en posesión del lote.

Para resolver dicho interrogante acude a la sentencia de la C. S. J. de 30 Jul. 2010 con radicación 11001-3103-014-2005-00154-01 según la cual, si en el contrato de promesa de compraventa no se menciona que con la entrega del inmueble la promitente compradora entrará en posesión del mismo, dicha entrega se hará y entenderá de la tenencia, mas no de la posesión; pues de antaño lo tiene por sentado dicha corporación, que para que dicha posesión se dé, es necesario que el promitente vendedor así lo exprese en el contrato, es decir que le está entregando la posesión del bien, pues solo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor y dueño por parte del promitente vendedor, y el ánimo de adquirirlo por el promitente comprador.

Concluye que, al no haberse expresado dichos ánimos por parte de los promitentes contratantes, la entrega que se menciona no puede generar posesión, infiriéndose que solo se entregó el bien en calidad de tenencia hasta tanto no se completara el pago de la totalidad del precio, para entonces después de dicha satisfacción; se firmara la compraventa y se entregara la posesión del lote.

En la sentencia apelada se resalta que el medio de reclamación de la promitente compradora, era como en efecto así ejerció, la acción ordinaria de resolución de contrato que le fuera denegada en primera y segunda instancia; por haberse comprobado que fue esta parte la que primero incumplió al no haber honrado su compromiso de pagar las cuotas como fueron pactadas; sin que pueda ser tenida dicha parte como poseedora del bien que reclama en pertenencia, pues tampoco alegó ni demostró la interversión del título de tenedora a poseedora, pues la entrada al lote se predicó en la demanda y por los testigos, como consecuencia del contrato de promesa de compraventa.

EL RECURSO

Los reparos del apelante se hacen consistir en que la posesión ejercida desde mayo de 2007, no sufrió interrupción con el ejercicio de la acción ordinaria de resolución de contrato por su parte, ni por parte de la demandada quien no accionó de ninguna forma para dicho propósito.

En la sustentación insiste en que, con la entrega realizada del corpus del inmueble con la promesa de compraventa, se mutó la supuesta tenencia en posesión, pues se empezaron a realizar obras de mejoramiento en el lote, de las que solo puede realizar quien se considera propietario.

Presenta jurisprudencia sobre la prescripción adquisitiva de dominio, posesión y interversión de tenencia a posesión; para predicar que su representada si probó la posesión con las mejoras y los testimonios que declararon sobre las mismas.

PROBLEMAS JURÍDICOS

Se plantea para determinar si la entrega realizada en virtud del contrato de promesa de compraventa entre las partes, trasladó la posesión y el ánimo de señor y dueño de la promitente vendedora, a la promitente compradora.

Igualmente será determinado si la demanda ordinaria de resolución de contrato ejercida por la aquí demandante, en contra de la demandada, con libelo presentado el 3 de junio de 2009; atenta o no contra la pretendida posesión alegada como medio para adquirir el dominio del bien, según los reparos presentados por el apoderado de la apelante, cuando interpuso el recurso de apelación que ocupa la atención de esta instancia.

ARGUMENTACIÓN LEGAL Y JURISPRUDENCIAL

De acuerdo con el Inc. 2° del Art. 12 de la L. 2213 de 2022, una vez surtido el traslado de la sustentación del recurso de apelación, se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado.

Según el Art. 328 del C.G.P., el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, sin perjuicio de las decisiones que deberá adoptar de oficio, en los casos previstos por la ley.

C.G.P. "Artículo 164. Necesidad de la prueba. Toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso. Las pruebas obtenidas con violación del debido proceso son nulas de pleno derecho."

El primer Inc. del Art. 167 del C.G.P. indica que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagren el efecto jurídico que ellas persigan.

C.G.P. "Artículo 176. Apreciación de las pruebas. Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos. El juez expondrá siempre razonadamente el mérito que le asigne a cada prueba."

El artículo 2512 del C. C., y las normas subsiguientes regulan lo relacionado con la prescripción y enseñan que ésta es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído aquellas y no haberse ejercido las acciones o derechos correspondientes durante cierto tiempo, siempre y cuando concurren los requisitos legales para tal fin.

Dispone el artículo 2518 del C. C. que, se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Así mismo, el artículo 2527 del mismo estatuto, por su parte, preceptúa que la prescripción adquisitiva puede ser ordinaria o extraordinaria; y el artículo 2531 ibidem prevé que para adquirir una cosa a través de la prescripción extraordinaria no es necesario título adquisitivo de dominio.

Código Civil Art. 762. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Corte Suprema de Justicia Sentencia de casación del 30/07/2010 Número e Proceso: 11001-3103-014-2005-00154-01 *"...Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior. En*

fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio" (cas. sentencia de 7 de febrero de 2008 [SC-007-2008], exp. 2001-06915-01, subrayas de ahora); la simple entrega sin ninguna otra indicación, "supone, en términos generales, el reconocimiento de dominio de otro, en la medida en que quien por ella pretende adquirir parte de la obvia admisión de su carencia de derecho. Esa es la inteligencia que la figura muestra en principio, sin perjuicio de que se admita la posibilidad de salvedades que, en el ámbito propio de las convenciones, pueden acontecer, como sería el caso en que con explicitud rotunda se exprese en ella la entrega material acompañada del ánimo de dueño, circunstancia que '...puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido...' (sentencia de 26 de junio de 1986, G. J. CLXXXIV, pág. 95). De esa suerte se derribaría la consideración contraria y se permitiría estimar poseedor a quien prometió comprar" (cas. civ. sentencia de 9 de noviembre de 2009, exp. 15759-3103-001-2003-00043-01), pues "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 promitente vendedor, a quien, por tanto el detentador considera dueño, a tal punto que lo requiere para que le transmita la propiedad ofrecida" (CLXVI, 51), 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 promitente 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 prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en

posesión material la cosa sobre la cual vérsa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el prometiende vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador” (G. J., t. CLXVI, pág. 51).

Por consiguiente, 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 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.

Por fuera de la precedente hipótesis, entregada la cosa a título de mera tenencia, y así siempre se entiende a falta de estipulación expresa anticipatoria de las prestaciones del contrato definitivo posterior sobre la posesión, podrá presentarse la interversión del título y el mero tenedor convertirse en poseedor desconociendo el dominio ajeno con la prueba de actos de señor y dueño (artículo 777, C.C.), en cuyo caso, tal circunstancia, de suyo comporta la inobservancia del vínculo obligatorio preliminar, porque, en virtud del contrato de promesa de compraventa, el promitente comprador contrae la prestación de hacer consistente en celebrar a futuro un contrato definitivo para adquirir la propiedad del dueño, y esto, involucra reconocer como tal al promitente vendedor.

En esta eventualidad, la interversión del título del contratante que recibió la cosa en tenencia por una relación negocial o contractual, convirtiéndose en poseedor, constituye un ostensible, grave e injustificado incumplimiento del negocio o contrato, y por lo tanto, la restitución de la posesión debe obtenerse necesariamente mediante el ejercicio de las acciones negociales o contractuales pertinentes, nunca al margen ni prescindiendo del vínculo.”

ARGUMENTACIÓN PROBATORIA

Con la demanda se anexó copia del contrato de promesa celebrado entre las partes el 23 de mayo de 2007, según el cual se prometieron mutuamente la compra y venta del inmueble sobre el que se pretende la pertenencia, pactando el precio en \$6'000.000 M./Cte. de los cuales el saldo de \$2'000.000 M./Cte. lo acordaron en 20 cuotas mensuales de \$100.000 M./Cte. cada una, de junio de 2007 a enero de 2009, acordando el 10 de enero de 2009 a las 10:00 A.M. para el otorgamiento de la escritura de compraventa prometida, ante la Notaría Única de Flandes, una vez la promitente compradora esté a paz y salvo con la promitente vendedora. En la cláusula SEXTA del contrato se acordó la entrega real y material del inmueble para el 23 de mayo de 2007.

Con la contestación de la demanda se allegó copia de la demanda ordinaria de resolución de contrato de JOSEFINA LIEVANO DE BENAVIDES contra LADY ISABELIA VARGAS RUBIANO, presentada el 3 de junio de 2009, respecto del contrato de promesa suscrito entre dichas partes el 27 de mayo de 2007, con el que se prometieron la compraventa del inmueble objeto de la pertenencia del actual proceso.

En la demanda se pide la resolución por el incumplimiento de la promitente vendedora que no acudió a la notaría a otorgar la compraventa prometida, exigiéndose el pago de perjuicios y las mejoras plantadas en el lote que se prometió en compra y venta.

También se aportó copia de la sentencia de primera instancia dictada el 31 de mayo de 2011 por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Girardot, que denegó las pretensiones por considerar que la demandante promitente compradora incumplió con su obligación en el pago acordado de parte del precio.

Igualmente, con la actuación del citado proceso se aportó copia de la sentencia de segunda instancia, que confirmó la denegación de las pretensiones el 22 de junio de 2012.

RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS JURÍDICOS

Para resolver el primero de ellos, atinente a determinar si la entrega realizada en virtud del contrato de promesa de compraventa entre las partes, trasladó la posesión y el ánimo de señor y dueño de la promitente vendedora, a la promitente compradora; ha de hacerse referencia a la esencia del contrato de promesa de compraventa; con el que las partes adquieren obligaciones de hacer, o más exactamente de celebrar el contrato prometido, es decir la compraventa del bien que hayan acordado.

Es claro que, en materia de promesa de compraventa, las partes del mismo actúan para preparar la compraventa que desean realizar, y para tal finalidad se prometen mutuamente dicha negociación; el promitente vendedor, prometiendo vender el bien de

su propiedad, y el promitente comprador; comprar dicho bien de la propiedad de su contratante.

De esta manera dicho contrato preparatorio presupone en la conciencia del promitente comprador, el reconocimiento de la propiedad del bien en cabeza de quien promete vendérselo, y hasta tanto no se perfeccione la compraventa, se mantendrá en su conciencia dicho reconocimiento de dominio ajeno.

Es elemental dicho razonamiento y deviene de la definición misma del contrato, sin que sea posible predicar tesis alguna que lo contradiga; pues resulta contundente su planteamiento.

Así que, mientras el contrato prometido de compraventa no se perfeccione, jamás podrá predicarse que el dominio se ha transferido del promitente vendedor, al promitente comprador.

Lo mismo ocurre respecto de la entrega que puede llegar a pactarse como cumplimiento anticipado de la obligación del vendedor; la que, si se acuerda sin condicionamiento expreso alguno en el texto del contrato; no puede hacerse sino de la tenencia del bien, pues la posesión del bien seguirá en cabeza del promitente vendedor, quien no ha renunciado a la misma, ni ha consentido en entregársela a su contratante, como cumplimiento anticipado de su obligación de transferirla.

Y ello es así, por la esencia misma del contrato de promesa de compraventa, en la que el propietario o dueño de la cosa, seguirá siéndolo hasta tanto no se perfeccione la compraventa. Y lo seguirá siendo con todos sus atributos y derechos, como el que representa la posesión del bien; es decir la tenencia con ánimo de señor y dueño, aunque desde la entrega del bien, dicha tenencia material sea ejercida a través del promitente comprador, pero eso sí, conservando su señorío sobre la cosa y actuando con dicho ánimo de señor y dueño, hasta tanto se repite, no se perfeccione la compraventa, que en el caso de inmuebles requiere de la escritura pública y su registro en el folio inmobiliario.

Sin embargo, y por disposición del promitente vendedor, este puede consentir en la entrega no solo de la tenencia del bien, sino en la entrega de la posesión del mismo, siempre y cuando así lo disponga de manera expresa en el documento, y que el promitente comprador la reciba desde entonces, y actúe de conformidad con dicha calidad de poseedor con todas las consecuencias derivadas de la misma, para ejercer los derechos y cumplir las obligaciones que ello implica; como defender el bien de intromisiones ajenas y cumplir con las cargas fiscales que lo obligan, Etc. relevando de dichas cargas al promitente vendedor.

Por esta, entre otras razones, es que se predica que la entrega efectuada en virtud del cumplimiento anticipado de las obligaciones del promitente vendedor, no puede ser sino de la tenencia del bien, ya que en materia contractual donde impera la voluntad de las partes y el mutuo consenso, a ningún contratante se le puede imponer obligación o carga que no esté de acuerdo en asumir.

No en vano nuestra jurisprudencia así lo ha determinado en múltiples pronunciamientos, como se citan en el fragmento transcrito en la argumentación legal y jurisprudencial:

“Por consiguiente, 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 la entrega antelada 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.”

Es así que, en el caso concreto de estudio, la tesis del apelante no puede triunfar, cuando predica que su patrocinada recibió la posesión desde el momento de la entrega efectuada por la promitente vendedora, cuando contrataron la promesa de compraventa; pues dicho pacto de la entrega se hizo sin mencionar la entrega de la posesión del bien, como se puede verificar con la lectura de la cláusula SEXTA del contrato.

Tampoco podrá lograr la revocatoria de la sentencia, el argumento de la apelación que señala la interversión de la que denomina “supuesta tenencia” a posesión, por el hecho de las mejoras que se iniciaron desde la entrega del bien pactada en el contrato; pues como en líneas precedentes fue determinado, la posesión del bien continuaba en cabeza del promitente vendedor, por lo menos hasta la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa, para trasladarse la misma al comprador una vez perfeccionado el contrato prometido; siempre y cuando la promitente compradora se encontrara a paz y salvo con la promitente vendedora, es decir, que hubiera satisfecho la 20 cuotas mensuales acordadas de \$100.000 M./Cte. desde junio de 2007 hasta enero de 2009; las que de acuerdo con la definición del proceso de resolución de contrato referida en la argumentación probatoria, no se habían honrado; razón por la que se denegaron las pretensiones en primera instancia mediante sentencia del 31 de mayo de 2011 dictada por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Girardot, y que fuera confirmada el 22 de junio de 2012 por el Juzgado Primero Civil del Circuito de la misma ciudad.

Ha de resaltarse que el hecho de la construcción de las mejoras alegadas por el apelante, no tienen la virtud ni el efecto jurídico de intervertir la tenencia en posesión, es decir de desconocer el dominio ajeno del bien para comportarse como dueño del mismo, adoptando el papel de poseedor de este en contra del propietario inscrito del inmueble; con la pretensión de ganar su dominio por prescripción adquisitiva a partir del mismo día de la promesa de compraventa; pues tal pretensión raya con la seguridad que deviene de los contratos como el que pactaran las partes dicho día, desde el cual el apelante predica la interversión del título de tenedor a poseedor.

Como anteriormente quedó sentado, eventualmente dicha interversión podría tener lugar a partir del día siguiente de la fecha pactada para el otorgamiento de la compraventa, en caso de que la misma no se hubiere realizado por culpa del promitente vendedor, en el evento en que injustificadamente se hubiere negado a dicho otorgamiento; pues ante el cumplimiento total de las obligaciones del promitente comprador, este de manera razonable, justa y equitativa podría considerarse como dueño del bien en contra de su titular inscrito, pues cuenta con la autoridad moral y legal de desconocerlo y adoptar las acciones de poseedor, pues en su ánimo ya reside dicha convicción por el cumplimiento con el que honró sus obligaciones en favor del promitente vendedor, y desconocerlo como tal debido a su incumplimiento, logrando así la interversión de tenedor a poseedor, con pretensiones adquisitivas de dominio por el modo de la prescripción.

Pero en el caso actual no ha sucedido así; pues el demandante en pertenencia fue el contratante incumplido, que con dicho actuar logró la denegación de sus pretensiones resolutorias del contrato de promesa de compraventa, del que en el actual proceso pretende de manera infundada derivar la posesión del bien.

Como queda demostrado de esta manera, el problema jurídico planteado se resuelve determinando que la entrega del bien realizada en virtud de la promesa de compraventa, solo comporta la tenencia del bien, mas no la posesión; hallando entonces fundamento válido a la sentencia apelada que así lo decidió.

Para resolver el segundo problema jurídico, de si la demanda ordinaria de resolución de contrato ejercida por la aquí demandante, en contra de la demandada, y de la que se ha hecho referencia en estas consideraciones, atenta o no, contra la pretendida posesión alegada como medio para adquirir el dominio del bien; han de considerarse los efectos jurídicos de las pretensiones de la misma.

Dichas pretensiones con las que se exige el 3 de junio de 2009, la resolución de la promesa de compraventa, la indemnización de perjuicios y el pago de las mejoras construidas en el lote prometido en compraventa; comprueban de manera contundente, cierta e irrefutable, el reconocimiento de dominio ajeno que la señora JOSEFINA LIEVANO BARRAGAN, hace en favor de la señora LADY ISBELIA VARGAS RUBIANO, respecto del inmueble del que pretende su adquisición por prescripción extraordinaria de dominio; pues la demandante en dicho proceso persigue aniquilar el contrato mediante el cual, junto con la demandada se prometieron la compra y venta del lote sobre el cual aquella construyó las mejoras; para que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban cuando decidieron contratar la promesa de compraventa, es decir, que le fuera devuelto el precio que pagó como obligación anticipada, le sea indemnizados los perjuicios por el incumplimiento de la promitente vendedora, de quien además exigió el pago de las mejoras construidas; a cambio de la devolución del lote que recibió como cumplimiento anticipado de las obligaciones de su demandada.

Sin lugar a duda dichas pretensiones demuestran en la demandante, la inexistencia de la pretendida posesión con la que demanda en el actual proceso; pues solo desea la resolución del vínculo contractual que la une con la demandada, predicando en ella el dominio del bien que prometió transferirle, con el propósito de liberarse de su obligación de comprarle, y a su vez, liberar a su contraparte de su obligación de venderle; lo que

hace inferir lógicamente que no se considera dueña o propietaria del bien que desea devolver por no haberlo podido adquirir, debido al supuesto incumplimiento de quien prometió vendérselo.

Ciertamente, resulta contradictoria la actuación de la demandante, cuando en un proceso actúa despojada de la posesión del bien, exigiendo una sentencia que la libere de la obligación de comprarlo que había adquirido con la promesa; y en otro proceso predique la posesión del bien desde el momento de la celebración de dicha promesa, cuando lo recibió de manos de su demandada, con la pretensión de ganarlo por prescripción adquisitiva de dominio.

Téngase en cuenta, que el primer proceso que promovió fue el de resolución de contrato por el supuesto incumplimiento de la promitente vendedora, que como se ha mencionado, fue resuelto con la denegación de las pretensiones por sentencia de primera instancia del 31 de mayo de 2011, confirmada el 22 de junio de 2012.

En la demanda no fue siquiera mencionada su condición de poseedora del bien prometido en compraventa; por el contrario, lo que persigue es ser liberada de la obligación de comprarlo a su propietaria, con lo que claramente está reconociendo dominio ajeno, que como es bien sabido, desvirtúa el ánimo de creerlo suyo, siendo dicho ánimo el elemento subjetivo exigido en la configuración de la posesión idónea para adquirir por prescripción.

Pero una vez fracasado dicho proceso, acude en pertenencia mediante demanda presentada el 22 de julio de 2019, es decir aproximadamente 7 años después; en la que predica su posesión desde 2007, afirmando haber alcanzado 12 años en su ejercicio; pretendiendo olvidar la posición adoptada en aquel entonces, cuando reconoció dominio ajeno del bien en cabeza de su demandante; desvirtuando de esta manera el elemento subjetivo de la posesión, sin la cual es imposible triunfar en pertenencia, como en efecto sucedió con la decisión adoptada en la sentencia objeto de la presente alzada.

Entonces, el segundo problema jurídico planteado queda resuelto, determinando que la demanda de resolución de contrato de compraventa, si comprueba la ausencia de posesión en la demandante respecto del bien objeto de la pertenencia, y que dicha pretendida posesión, nunca ha existido en cabeza de la demandante.

Como consecuencia de las anteriores comprobaciones que se compadecen con la decisión adoptada en primera instancia, la sentencia apelada será confirmada como en efecto se hará en la parte resolutive de la presente sentencia.

COSTAS

No se hará condena en costas debido a que no se encuentra demostrada su causación, por ausencia de gastos y costos en su tramitación, y debido a que el litigante no apelante, omitió pronunciamiento en contra del recurso, razón por la que no se encuentran causadas las agencias en derecho en favor de la parte que representó.

DECISIÓN

El Juzgado Segundo Civil del Circuito de Girardot administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: Confirmar la sentencia apelada.

SEGUNDO: Sin condena en costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE

El Juez,



FERNANDO MORALES CUESTA