TRIBUNAL SUPERIOR
Medellín

SALA ÚNICA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, catorce de julio de dos mil veintidós

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra el auto del 15 de junio de 2022 proferido por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ITAGÜÍ, que admitió la oposición presentada en el marco del proceso ejecutivo adelantado por CAJA DE CRÉDITO INDUSTRIAL Y MINERO (hoy BANCO AGRARIO) frente a TELARTEX LTDA.

1. ANTECEDENTES

1.1 Dentro del proceso ejecutivo de la referencia se libró mandamiento de pago por auto del 5 de julio de 1996 – folios 15. Ante la inactividad de las partes por amplio tiempo, el demandado solicitó que se decretara la terminación por desistimiento tácito.

1.2 A través de auto del 6 de junio de 2018 – folios 48 y 49- el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí declaró la terminación del proceso por desistimiento tácito y ordenó el levantamiento de las medidas cautelares, específicamente el embargo y secuestro que recae sobre el

inmueble con matrícula inmobiliaria No. 350-0010955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

1.3 Encontrándose en trámite el levantamiento de las medidas cautelares, específicamente el desembargo del inmueble ubicado en la ciudad de Ibagué, el secuestre designado puso en conocimiento del Despacho la imposibilidad de llevar a cabo la entrega ante la resistencia ejercida por JACQUELINE ARIAS CANGREJO y LEIDY MILENA SANDOVAL (tenedoras del inmueble), lo cual puede corroborarse con la oposición formulada – folios 77 a 139 del cuaderno principal.

1.4 Por auto del 11 de febrero de 2019– folios 140- el Juzgado negó la suspensión de la diligencia de entrega al considerar que no procedía oposición; de conformidad con lo sostenido en el auto del 29 de agosto de 2018 – folios 61- que comisionó al Juez Municipal de Ibagué para la entrega y se dispuso la improcedencia de la oposición en los términos del artículo 308 del CGP.

1.5 Resuelta la controversia en torno a la oposición, el Juzgado le impartió el trámite y convocó a las partes para la celebración de audiencia el 15 de junio de 2022; se evacuaron las pruebas relacionadas con la declaración de JACQUELINE ARIAS CANGREJO y LEIDY MILENA SANDOVAL quienes refirieron el momento en el que ingresaron al inmueble, las mejoras que le han implementado, los procesos judiciales que han afrontado y el saneamiento que hicieron respecto de la situación jurídica del bien, debido a que manifestaron haber llegado a acuerdos de pago con la autoridad catastral de Ibagué con el fin de levantar una medida de embargo que se decretó ante las acreencias pendientes por concepto de impuesto predial

1.6 Las opositoras manifestaron que entraron en detentación del bien desde el 2005 y el 2004, respectivamente, ambas han habitado la casa que materialmente está dividida y se han encargado de pagar por partes iguales las expensas que se generan como impuestos, servicios públicos, gastos de manutención y reparaciones que requirió el bien dado su avanzado estado de deterioro; expresaron que los vecinos las conocen públicamente como las dueñas del predio y así se han hecho ver ante terceros en todos los trámites administrativos y judiciales donde han intervenido.

1.7 La parte demandada insistió en la entrega en su favor con la correlativa desestimación de las pretensiones de las opositoras, arguyendo que si bien se adelantó un proceso de pertenencia que declaró la prescripción adquisitiva de dominio, el trámite fue anulado y deja sin piso la calidad alegada por las opositoras; resaltó que actualmente pesa un embargo en el mismo bien por cuenta del Juzgado Trece Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, situación que saca el bien del comercio y genera que no pueda alegarse la condición de poseedoras.

1.8 Al cabo de las intervenciones de ambas partes, el Juzgado consideró que con base en las pruebas recaudadas se desprende el carácter de poseedoras de las opositoras y a pesar de anularse el proceso de pertenencia, existe prueba siquiera sumaria de lo alegado, en consecuencia, estimó las pretensiones de oposición y designó a estas como secuestres del bien.

2. APELACIÓN

Inconforme con lo decidido, la parte demandada presentó el recurso de apelación iterando que las opositoras no son poseedoras después de

anularse el trámite de pertenencia del que se valían como argumento y ello se verifica con el hecho de no estar inscrita en el folio de registro de matrícula inmobiliaria.

El inmueble está secuestrado por cuenta del Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín lo que lo deja en custodia de la Rama Judicial.

3. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

¿Debe estimarse la oposición formulada por LEIDY MILENA SANDOVAL y JACQUELINE ARIAS CANGREJO respecto de la entrega ordenada?

3.1 ¿Prueba de la calidad de poseedoras en cabeza de las opositoras?

Ante el conocimiento de la entrega que debía seguirse como consecuencia del levantamiento de la medida cautelar de embargo que se encontraba en firme, quienes habitan en el inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria No. 350-0010955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, formularon oposición buscando impedir el adelantamiento de la diligencia que se llevaría a cabo por el Juzgado Segundo Civil Municipal de dicha localidad.

En el curso de la audiencia en el que se abordó de fondo el asunto de la oposición, tanto JACQUELINE ARIAS CANGREJO como LEIDY MILENA SANDOVAL expusieron el recuento de hechos desde que ingresaron al inmueble, el momento en que lo hicieron y las justificaciones con base en las cuales se consideran poseedoras y ahora dueñas.

Las opositoras afirmaron que han repelido todo tipo de amenazas de hecho y jurídicas de parte de quienes dicen ser los dueños del inmueble, quienes sólo aparecieron cuando tuvieron noticia del inicio de un proceso de pertenencia por parte de éstas.

Manifestaron el ejercicio de actos propios de un propietario, tales como, la reparación de los desperfectos, la construcción de mejoras, el pago de impuestos y en general todo lo concerniente para mantener en estado de habitabilidad el inmueble; iterando que siempre se han defendido de quienes han intentado despojarlas de la posesión, al punto de saldar una deuda que se tenía por concepto de impuesto predial y lograr el desembargo decretado sobre el inmueble por esa causa.

En este orden, el Despacho comparte la conclusión a la que arribó el Juzgado de primera instancia, de la información recibida en las declaraciones de las opositoras se colige que no reconocen dominio ajeno y ejercen actos de señoras y dueñas, configurándose su calidad de poseedoras y ello es la razón para que salga avante la oposición.

Obsérvese que el artículo 309 del CGP, bajo el que se desarrolló la diligencia en la que se escuchó la oposición, dispone:

> ***"Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:***
> ***1. El juez rechazará de plano la oposición a la entrega formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella.***

> ***2. 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. El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurran 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...”***

De la norma transcrita se desprende que la oposición se fundamente en la prueba *sumaria* de los hechos que acrediten la *posesión* sobre el inmueble que se intenta entregar, en cabeza de *terceras* personas (las opositoras) que no hacen parte en el proceso ejecutivo base de la entrega; sin que sea necesario una sentencia declarativa de prescripción adquisitiva de dominio, como se podría desprender del reparo presentado por la parte demandada.

En este orden, sobre los motivos de disenso planteados por TELARTEX LTDA., no tienen asidero, si bien se declaró la nulidad después de proferida la sentencia de pertenencia por parte del Juzgado Primero Civil Municipal de Ibagué en la cual las opositoras por posesión fueron declaradas dueñas del bien raíz; ello aconteció por un vicio relacionado con la falta de delimitación de la propiedad y del establecimiento de linderos, lo cual es imputable al Juzgado que oficiosamente ordenó la división de los dos inmuebles resultantes, omitiendo fijar los linderos que cada uno de ellos tendría.

El hecho de adoptarse esa decisión no desdice de la condición de poseedoras que tienen LEIDY MILENA y JACQUELINE sobre el inmueble objeto de la entrega, porque según el artículo 762 del C.C., ***"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"***; es decir, al margen de la anulación de la sentencia de pertenencia que las había declarado dueñas, su calidad de poseedoras no ha variado y siguen sumando tiempo en el ejercicio de los actos de señoras y dueñas.

Por ende, se considera que la oposición formulada no es caprichosa ni busca entorpecer el trámite, lo que las intervinientes – opositoras quieren, es poner en conocimiento del Jugado la consolidación de una situación jurídica que las puede poner en una situación privilegiada o de mejor derecho como poseedoras frente a quien simplemente ostenta la titularidad jurídica del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 350-1955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.

Sin desconocer que al inicio del proceso ejecutivo la titularidad del derecho real de dominio recaía en TELARTEX LTDA., no puede pasarse por alto que ante la desidia y desinterés de la ejecutante y de la ejecutada, LEIDY MILENA SANDOVAL y JACQUELINE ARIAS CANGREJO entraron en detentación material del inmueble, al punto de reunir los requisitos de tiempo, ánimus y corpus para ser declaradas dueñas adelantado el juicio de pertenencia, que fue anulado sin poner en tela de juicio su calidad de poseedoras.

Es claro que al momento de librarse el mandamiento de pago y practicarse el secuestro del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 350-0010955 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué el 4 de diciembre de 2003, ni LEIDY MILENA SANDOVAL ni JACQUELINE ARIAS CANGREJO habitaban el inmueble; conforme con el acta obrante a folios 41 y 42 en el predio estaba ELIZABETH PIRABAN DE LEAL en calidad de arrendataria; verificándose en el transcurso del tiempo un cambio en las situaciones jurídicas y fácticas en cuanto a la detentación material del inmueble y ello fue lo que analizó el Juzgado de primera instancia.

Ahora, frente a la vigencia de la medida cautelar de embargo por parte del Juzgado Trece Civil del Circuito de Medellín, tampoco encuentra incidencia sobre el particular frente a la condición de poseedoras de las opositoras; el hecho que el inmueble "se encuentre fuera del comercio" como lo sostiene TELARTEX LTDA. no impide que terceras personas ajenas al proceso ejecutivo, ejerzan posesión sobre el mismo; reiterando que la posesión es un fenómeno jurídico de hecho que no requiere ni declaración judicial ni inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble sobre el que se ejerce.

Cosa distinta es lo que sucede con la prescripción como modo de adquirir el dominio, pero ello es un asunto que desborda la justificación de oposición que se estableció desde la Ley; el artículo dispone que saldrá avante en aquellos casos donde haya prueba siquiera sumaria de la posesión, no de la propiedad como lo entiende el apelante.

En consecuencia, se CONFIRMARÁ la decisión de primera instancia en lo atinente con la admisión de la oposición, por la prueba sumaria de la posesión en cabeza de LEIDY MILENA SANDOVAL y de JACQUELINE ARIAS CANGREJO, las que quedan con la detentación material del inmueble con el carácter de secuestres.

DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

Por las razones expuestas, se **CONFIRMA** el auto proferido el 15 de junio de 2022.

NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE.

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTINEZ
MAGISTRADO