

TEMA: LEVANTAMIENTO DE MEDIDAS DE EMBARGO Y SECUESTRO - Para La Sala, la a quo no mal interpretó, pretermitió o desfiguró los elementos suyasorios ni las disposiciones normativas que rigen el asunto, y el apelante, quien adujo ser poseedor no acreditó tal calidad, pues no se alcanzó la expectativa probatoria. /

HECHOS: El Juzgado Séptimo de Familia de Oralidad de Medellín, Antioquia, declaró abierto y radicado el proceso de sucesión intestada de (PPAR), reconociendo como heredera en calidad de hija a (LAV); posteriormente el 8 de julio de 2016 dicto un auto, proveído que fue corregido el 21 de octubre de ese año, excluyendo dos bienes del proceso sucesoral. Para asuntos de despachos comisarios de Medellín, la jueza singular en auto del 24 de junio de 2024, pone en conocimiento el despacho comisario, a través de apoderada, el señor (GJGO) presentó incidente de levantamiento de medidas de embargo y secuestro de otros dos inmuebles, aludiendo que ejerce la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño desde el año 1998, debido a que (PPAR) los vendió a (GASG) y este último celebró con el solicitante una permuta el 7 de octubre de 1998, y nunca existió publicidad para la realización de la diligencia de secuestro. La a quo decidió no acceder al levantamiento de la medida cautelar de embargo y secuestro sobre los inmuebles, solicitados por el señor (GJGO). La Sala se limita a determinar si la decisión de no acceder al levantamiento de las medidas decretadas sobre los inmuebles se encuentra acorde con el ordenamiento jurídico y la prueba practicada.

TESIS: Las medidas cautelares, ha señalado la jurisprudencia, “son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso”. (...) Tratándose de un proceso de sucesión estas se adoptan para proteger la masa de bienes del causante y, a la par, para evitar la afectación de los intereses de los herederos, los acreedores y del cónyuge o compañero permanente, puesto que dentro del mismo juicio se liquidan las sociedades conyugales o patrimoniales que por cualquier causa estén pendientes de liquidación a la data del óbito, y las disueltas con ocasión del fallecimiento (artículo 487 del C.G.P.). (...) Estipula el artículo 597 de la codificación procesal en su numeral 8, se levantarán el embargo y secuestro: “Si un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro solicita al juez del conocimiento, dentro de los veinte (20) días siguientes a la práctica de la diligencia, si lo hizo el juez de conocimiento o a la notificación del auto que ordena agregar el despacho comisario, que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó, y obtiene decisión favorable. La solicitud se tramitará como incidente, en el cual el solicitante deberá probar su posesión. (...) En el caso auscultado (GJGO) anhela que se proceda al levantamiento de las cautelas. Sin que el hecho de que no haya obtenido el recibo para el pago del impuesto predial, ya que la entidad correspondiente negó su expedición por no acreditar ser el titular inscrito, (...) o una factura de cobro de servicios públicos, pueda desvanecer su aspiración, máxime cuando en el lugar no se requiere agua o alcantarillado por ser bodegas o cuartos útiles destinados para el almacenamiento de mercancía, y con la prueba testimonial practicada se confirmen sus dichos. (...) En efecto, el “ordenamiento ha previsto un mecanismo eficaz para que los terceros tengan la posibilidad de amparar la posesión que detentan frente al bien objeto de secuestro. Así las cosas, la persona que dice alegar la tenencia con ánimo de señor y dueño de la cosa secuestrada, cuenta con la posibilidad de solicitar el levantamiento de esa medida cautelar por medio de un trámite incidental, en el cual deberá demostrar su relación posesoria con el bien cautelado”. (...) Se puede observar como ninguno de los testigos ratificó que la posesión se ejerce, como lo sostiene el apelante, desde el año 1998; es más, ninguno da cuenta de las razones por las cuales el señor (GJGO) ocupa esos bienes, y aunque afirman que han pasado muchos años y que ha realizado mejoras o reparaciones, ejecutando actos

materiales en los bienes, no identifican plenamente cuáles y las circunstancias modales en las cuales se hicieron las mismas. (...) Así que la prueba testimonial no ofrece los elementos necesarios para extraer con grado certeza la configuración del fenómeno posesorio, y si bien respecto a la prueba documental, se allegó con el escrito de incidente la promesa de permuta del 7 de octubre de 1998. Lo cierto es que el material probatorio acopiado en el trámite incidental resulta insuficiente para extraer esos actos de señor y dueño exigidos. (...) Lo anterior no significa que se esté desconociendo el principio de libertad probatoria, o que sea un requisito ineludible para el reconocimiento y, por ende, el levamiento de las cautelas, la acreditación del pago del impuesto predial o de los servicios públicos, pero tampoco puede pasar inadvertido que: i) Los mencionados inmuebles hacen parte de una propiedad horizontal, sometida a un régimen legal, y para la cual, según la Ley 675 de 2001, se han establecido unas expensas comunes necesarias, definidas en el artículo 3 como las: "Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. (...) Y es que, valga decirlo, según explicitó la Corte en CSJ STC7922-2018, 21 jun. 2018, rad. 2018-01576-00, para que se pueda predicar el ejercicio «posesorio» en cabeza de una persona a partir de la «intervención del título», se precisa: "El fehaciente cumplimiento de ciertos requisitos que en su conjunto determinan la franca voluntad y actitud relativas a la disposición de la cosa por parte de quien se atribuye el señorío que es menester frente a sí mismo y ante los demás. Por ello, quien toma contacto material con un bien determinado en calidad de «mero tenedor» (persona que reconoce señorío ajeno) no puede pretender usucapir el bien que le fuera entregado a título precario, salvo que sobrevenga una circunstancia nueva que ponga fin a dicha «tenencia» momento en que se inicia una «nueva posesión»; tal hecho ha de constituirse como notorio hito que acrede paladinamente la mutación del «título» por cuanto que, según el artículo 777 del Código Civil, «el simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión». (se destaca), lo que impone que el interesado debe, en pro de acreditar la «posesión» aseverada, demostrar que su condición inicial de «mera tenencia» cambió con el tiempo, y que por conducto de ello, trocó su «tenencia» al campo del enseñoramiento en nombre personal, propio de un verdadero «poseedor» -quien ha de tener ínfulas de propietario". (...) Por lo tanto, como la a quo no mal interpretó, pretermitió o desfiguró los elementos sucesorios ni las disposiciones normativas que rigen el asunto, y el apelante, quien adujo ser poseedor no acreditó tal calidad, pues no se alcanzó la expectativa probatoria, la decisión confutada será respaldada

MP: EDINSON ANTONIO MÚNERA GARCÍA

FECHA: 31/03/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA



“Al servicio de la justicia
y de la paz social”

SALA UNITARIA DE DECISIÓN DE FAMILIA

Proceso Radicado Causante Origen	Sucesión 05001-31-10-007-2015-00060-01(2024-491) Pedro Pablo Arboleda Restrepo Juzgado Séptimo de Familia de Oralidad de Medellín, Antioquia
Decisión Auto N° Ponente	Confirmación 054 Edinson Antonio Múnera García

Medellín, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veinticinco (2025)

Se procede a resolver el recurso de apelación formulado por la vocera judicial de Gustavo de Jesús Giraldo Ossa contra el auto del 31 de octubre de 2024, lo que se hace conforme a lo previsto en los artículos 35 y 326 del Código General del Proceso -C.G.P.-

1.- Antecedentes

En auto del 2 de febrero de 2015, el Juzgado Séptimo de Familia de Oralidad de Medellín, Antioquia, declaró abierto y radicado el proceso de sucesión intestada de Pedro Pablo Arboleda Restrepo, reconociendo como heredera en calidad de hija a Ligia Arboleda Villa y decretando como medidas el:

- EMBARGO Y SECUESTRO de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nrs 001-478531, 001-51032, 001-732613, 001-732617, 001-732618, 001-732619, 001-732620, 001-732621, 001-732622, 001-732623, 001-732624 y 001-732625 de la Oficina de Instrumentos Pùblicos de Medellín, Zona Sur , todos de propiedad del causante.

Posteriormente, el 8 de julio de 2016, se resolvió:

Toda vez que el derecho sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nrs 001-478531, 001-51032, 001-732613, 001-732617, 001-732618, 001-732619, 001-732620, 001-732621, 001-732622, 001-732623, 001-732624 y 001-732625, de la oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Medellín, Zona Sur, aparecen debidamente embargados como se dispuso mediante auto del 17 de febrero de 2015, se accede a lo solicitado por el apoderado actor y procede el Despacho a designar SECUESTRE de la lista de auxiliares de la justicia, nombramiento que recae en la señora LUZ MARINA RODRIGUEZ ESPITIA, quien se localiza en la CRA 77 45C-54, teléfonos: 3022695 y 3127034621. Notifíquese por el medio más expedito.

Para llevar a efecto la diligencia de secuestro se comisiona al Inspector Civil Especializado, Reparto de esta ciudad con facultades para señalar fecha y hora para la práctica de la diligencia

Proveído que fue corregido el 21 de octubre de ese año, para excluir los bienes con matrículas inmobiliarias N° 001-478531 y 001-51032.

Efectuado el secuestro el 15 de abril de 2024 por la Secretaría de Seguridad y Convivencia –Subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, Inspección 1 para asuntos de despachos comisorios de Medellín-, la juez singular en auto del 24 de junio de 2024, “*pone en conocimiento el despacho comisorio Nro 015*”, y en memorial del 26/07/2024, a través de apoderada, Gustavo de Jesús Giraldo Ossa presentó incidente de levantamiento de medidas de embargo y secuestro de los inmuebles identificados con las matrículas N° 001-732625 y 001-732621, aludiendo que ejerce la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño desde el año 1998, acorde con

el artículo 762 del Código Civil, debido a que Pedro Pablo los vendió a Gonzalo Alonso Salazar Giraldo y este último celebró con el solicitante una permuta el 7 de octubre de 1998, y nunca existió publicidad para la realización de la diligencia de secuestro.

Se corrió traslado del escrito¹, se decretan pruebas² y se programó audiencia para el 31 de octubre de la anualidad anterior.

Llegado el día y hora, la a quo decidió:

PRIMERO: No se accede al levantamiento de la medida cautelar de embargo y secuestro sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No001-732625 y 001-732621 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, solicitado por el señor GUSTAVO DE JESUS GIRALDO OSSA identificado con cc 70.128.587, por las razones expuestas.

SEGUNDO: Se condena en costas judiciales a la parte Incidentita, fijándose como agencias en derecho la el 20 % de un salario mínimo mensual vigente

La juzgadora recordó que el incidente de levantamiento de secuestro es la herramienta que tiene el poseedor que no estuvo presente en la diligencia o que de estarlo no se opuso a ella.

Que en este caso el señor Gustavo de Jesús Giraldo Ossa, no estuvo presente en la diligencia de secuestro; por lo tanto, su término comenzaba a correr a partir del momento en que el Juzgado incorporó la comisión en la cual se realizó la diligencia de secuestro y el juzgado le dio trámite a su solicitud porque fue presentada oportunamente.

Siendo menester determinar si el señor Gustavo de Jesús, tal como lo predica, es poseedor del predio objeto de la medida de secuestro, se tiene que en el artículo 762 del Código Civil la posesión es definida como la

¹ El 9 de septiembre de 2024

² El 2 de octubre de 2024

tenencia de una cosa determinada, con el ánimo de señor y dueño, condición que determina la concurrencia de dos aspectos importantes: corpus y el animus. El primero, es el elemento material constituido por la tenencia de la cosa y, el segundo, es el elemento intelectual, volitivo, constituido por la intención de tenerla como dueño.

Con la prueba recaudada en el proceso se tiene que, según lo adujo el señor Gustavo en el año 1998 realizó un contrato de permuta con el señor Gonzalo Salazar, quien en ese contrato dijo entregarle los dos inmuebles y a partir de ese momento comenzó a poseerlos porque entendió que verdaderamente se hizo dueño; además, señaló que le hizo reformas que consistieron en el cambio de la chapa de la puerta, instalación de una reja y, en general, le ha hecho reformas de mantenimiento.

Al preguntarle si pagaba impuestos de rentas, manifestó que no, que, aunque lo intentó no fue posible porque el municipio no se lo permitió, y con respecto a los servicios aseveró ignorar quién los pagaba, pero que desde el año 1998, que el señor Gonzalo dijo permutarle, no ha reconocido dominio ajeno, ni tampoco ha pagado ninguna clase de arrendamiento.

Por su parte, Wilmar Alexis Giraldo Ríos de 41 años, sabe que su padre el incidentista tiene dos bodegas de las que ostenta la posesión desde el año 2010, lo que le consta no solo por el parentesco, también porque ha comercializado con su padre, es decir le ha comprado productos.

La señora Nora Yadira Arias informó que era confeccionista, conoció al señor Gustavo de Jesús Giraldo trabajando en el centro en unas confecciones, y que luego comenzó a vender piñatería o trabajar con piñatería y que por eso lo conoció. Se le intentó recabar exactamente por el año 2010, pero realmente su testimonio no fue tan concreto, no dio mayor luz al despacho sobre la fecha, lo que si dice que le consta es que desde hace muchos años el señor Gustavo de Jesús permanece en ese local y que tiene dos locales que administra.

Memoró que puede confundirse fenómenos como son la posesión y la mera tenencia; que el solicitante reclama la pertenencia o la posesión del predio, y que los testimonios que se recaudaron permiten determinar que en efecto el incidentista ha ocupado esos dos locales comerciales durante muchos años, no obstante no ha desplegado completamente su condición de dueño, de hecho, de alguna forma se ha aprovechado de no figurar como dueño del inmueble para abstenerse de cumplir las demás obligaciones legales, como es pagar los servicios públicos que gastan los inmuebles y sus ocupantes, y tampoco ha efectuado acciones administrativas necesarias para asumir el pago de los impuestos; mientras el único heredero que compareció a la audiencia reveló que los herederos de Pedro Pablo, actualmente pagan los servicios públicos, lo cual es perfectamente aceptable.

A lo anterior sumó que, el señor Gustavo no aportó algún documento que acreditará alguna mejora en el inmueble, no se explicaron que reformas se han hecho aparte de poner una reja para la seguridad de su mercancía, y que son mejoras locatarias.

Lo que el despacho recrimina es que esa condición de poseedor, esos actos de poseedor y dueño fueron realizados solo en lo material, y el señor Gustavo no logró desvirtuar esa condición de tenedor.

2.- Motivos de la censura

Al presentar el recurso de apelación, la apoderada judicial de Gustavo de Jesús Giraldo Ossa sostuvo que la jueza olvidó aplicar e interpretar debidamente lo previsto en el artículo 2531 del Código Civil, cuando quedaron plenamente demostrados en el debate probatorio los requisitos para la prescripción extraordinaria de dominio que según la sentencia SC

8751 del 20 de junio del 2017, de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, son:

1. La posesión material.
2. Que dicha posesión haya durado el término que está previsto en la ley.
3. Que se haya cumplido de manera pública e ininterrumpida.
4. Que la cosa sobre la cual se ejerce la acción sea susceptible de adquirirse por usucapión.

Se confirmó que su representado ingresó a los inmuebles desde el año 1998, con un documento privado de promesa de permuta y con el fiel convencimiento de ser el dueño los ha usado, gozado y usufructuado, siendo reconocido en el sector, como se acreditó con la prueba testimonial; además:

Como tercero se demostró que esa posesión ha sido ejercida de manera o pública, pacífica, ininterrumpida, pues a la fecha no ha sido perturbado de la posesión material que detenta, no se ha ejercido ninguna acción judicial tendiente a despojarlo de su derecho, es más a esta solicitud de levantamiento de medidas cautelares quien se crean con algún derecho sobre esos bienes inmuebles no ejercieron su derecho de defensa y contradicción en el término del traslado de este incidente lo que por si solo si se da por ciertos y probados los hechos en que se fundamenta la solicitud. Como cuarto los inmuebles de los cuales se solicita el levantamiento de medidas cautelares y de los cuales se ostenta la posesión material por parte de mi representado del cual cursa actualmente proceso de Pertenencia bajo radicado 2024-2000 en el juzgado 8 civil del circuito de Medellín, son inmuebles susceptibles de dominio privado que permiten ser adquiridos por el modo de la prescripción adquisitiva.

Como hechos se demostró que el incidentista ostenta la posesión material desde el año 1998, cuando entró en posesión real y material de los inmuebles referidos ya descritos, los ha ocupado a la luz pública con ánimo de señor y dueño, con actos propios, explotándolo económico y dándole una destinación como bodegas de almacenamiento de mercancía , haciendo mantenimiento del mismo, que si bien es cierto no paga facturas de servicios públicos domiciliarios porque nunca ha llegado algún tipo de factura a las dos bodegas que ocupa, máxime si se tiene en consideración como se ha dicho durante todo el embate probatorio son bodegas destinadas para almacenamiento de mercancía juguetería y por tanto no se hace uso de servicios públicos de agua y alcantarillado, que si bien se sirve de un bombillo que proporciona energía pero nunca le ha llegado alguna factura a efectos de cobrar ese servicio a las bodeguitas o cuartos útiles. Referente al pago impuesto predial es menester aclarar que este acto por si solo no es impositivo su pago al poseedor quien no está obligado a lo imposible y máxime cuando ha desplegado las acciones tendientes a su pago, pero es la administración municipal de Medellín quien le ha referido en múltiples veces que al no ser su titular inscrito no se puede emitir factura predial a su cargo así quedó probado en el trámite.

No puede la señora juez imputar al incidentista que se ha aprovechado de no figurar como dueño del inmueble al abstenerse de cumplir con sus obligaciones legales o cuando le imputa que ha sido un "oportunista", desconociendo a todas luces el derecho de posesión y la facultad por la cual entró a los ya referidos inmuebles mediante un negocio jurídico celebrado entre el actual titular inscrito para el año 1998 con un tercero y del cual mi representado actuando de buena fe los adquirió a título de permuta y es por esa situación que desde entonces los ha ocupado con ese ánimo de señor y dueño. Actuación de la señora juez que declara de facto la nulidad de un contrato de permuta, pese a la anomalía presentada con la comparecencia de un presunto heredero del cual se desconoce porque no quedó acreditado que éste lo fuera quien refirió "conocer al vendedor señor GONZALO porque presuntamente le pagaba arrendamiento a uno de sus hermanos".

Agregando:

En lo concerniente al pago del impuesto predial, **no puede considerarse prueba absoluta** para la demostración de los actos de señorío, en la medida que, a tono con el artículo 165 del CGP rige en el sistema procesal el principio de libertad probatoria, según el cual, la parte a quien le incumbe probar un supuesto de hecho para derivar la consecuencia jurídica que persigue, puede hacer uso de los medios de prueba que estime convenientes para llevar conocimiento al juez más allá de toda duda razonable del marco factual expuesto en el escrito contentivo de incidente de levantamiento de medidas cautelares, advirtiéndose que, en este caso, el incidentista bien demostró que ejerció desde el año 1998 a hoy 2024 una posesión pública, pacífica e ininterrumpida, resultando altamente convincente frente a los actos de posesión, el comportamiento que observó el actor frente a la propiedad horizontal bajo la convicción de ser propietario de los bienes privados aquí perseguidos y el **reconocimiento público como tal**.

3.- Problema jurídico a resolver

Se limita a determinar si la decisión de no acceder al levantamiento de las medidas cautelares de embargo y secuestro decretadas sobre los inmuebles identificados con las matrículas N° 001-732625 y 001-732621, se encuentra acorde con el ordenamiento jurídico y la prueba practicada.

4.- Consideraciones

Las medidas cautelares, ha señalado la jurisprudencia³, “*son aquellos instrumentos con los cuales el ordenamiento protege, de manera provisional, y mientras dura el proceso, la integridad de un derecho que es controvertido en ese mismo proceso*”.

Tratándose de un proceso de sucesión estas se adoptan para proteger la masa de bienes del causante y, a la par, para evitar la afectación de los intereses de los herederos, los acreedores y del cónyuge o compañero permanente, puesto que dentro del mismo juicio se liquidan las sociedades conyugales o patrimoniales que por cualquier causa estén pendientes de liquidación a la data del óbito, y las disueltas con ocasión del fallecimiento (artículo 487 del C.G.P.).

Ahora, como lo estipula el artículo 597 de la codificación procesal en su numeral 8, se levantarán el embargo y secuestro:

“*Si un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro solicita al juez del conocimiento, dentro de los veinte (20) días siguientes a la práctica de la diligencia, si lo hizo el juez de conocimiento o a la notificación del auto que ordena agregar el despacho comisorio, que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella*

³ Sentencia C-379/04

se practicó, y obtiene decisión favorable. La solicitud se tramitará como incidente, en el cual el solicitante deberá probar su posesión.

También podrá promover el incidente el tercero poseedor que haya estado presente en la diligencia sin la representación de apoderado judicial, pero el término para hacerlo será de cinco (5) días.

Si el incidente se decide desfavorablemente a quien lo promueve, se impondrá a este una multa de cinco (5) a veinte (20) salarios mínimos mensuales”.

En el caso auscultado, Gustavo de Jesús Giraldo Ossa anhela que se proceda al levantamiento de las cautelas que se irradian en los inmuebles identificados con las matrículas N° 001-732625 y 001-732621, porque sobre ellos ejerce la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida con ánimo de señor y dueño desde el año 1998, debido a que Pedro Pablo los vendió a Gonzalo Alonso Salazar Giraldo y este, a su turno, celebró con él una permuta el 7 de octubre de 1998, sin que el hecho de que no haya obtenido el recibo para el pago del impuesto predial- ya que la entidad correspondiente negó su expedición por no acreditar ser el titular inscrito- o una factura de cobro de servicios públicos, pueda desvanecer su aspiración, máxime cuando en el lugar no se requiere agua o alcantarillado por ser bodegas o cuartos útiles destinados para el almacenamiento de mercancía, y con la prueba testimonial practicada se confirman sus dichos.

De esta manera reprocha la aplicación e interpretación errónea del artículo 2531 del Código Civil y la valoración probatoria que realizó la juez de primer grado, pues con los testimonios quedó demostrado que ha usado, gozado y usufructuado los bienes, siendo reconocido en el sector como el dueño; sin embargo, esta Sala debe indicar que no avizora tal yerro.

Siendo un requisito inexorable que el opositor acredite que, al momento de practicarse el secuestro, tenía la posesión material del bien secuestrado, es

claro que sobre los hombros del señor Gustavo de Jesús Giraldo Ossa, se encontraba la carga de la prueba.

En efecto, el “*ordenamiento ha previsto un mecanismo eficaz para que los terceros tengan la posibilidad de amparar la posesión que detentan frente al bien objeto de secuestro. Así las cosas, la persona que dice alegar la tenencia con ánimo de señor y dueño de la cosa secuestrada, cuenta con la posibilidad de solicitar el levantamiento de esa medida cautelar por medio de un trámite incidental, en el cual deberá demostrar su relación posesoria con el bien cautelado*”⁴.

Con ese norte se recepcionaron los testimonios de Wilmar Alexis Giraldo Rivas y Nora Yadira Arias, El primero, de 41 años, comerciante desde hace 20 años más o menos, hijo de Gustavo de Jesús Giraldo Ossa, relató que este tiene dos bodeguitas que conoce desde el año 2002, donde almacena las cosas que el testigo vende, y que ocupa en calidad de dueño hace muchos años, sin que haya visto a alguien que le esté exigiendo la entrega del lugar que mantiene en muy buen estado, puesto que le ha tocado ver que les ha hecho algunas remodelaciones y cositas para el buen estado de las bodegas.

La segunda, quien ha laborado en confecciones, y ahora en piñatería y juguetería, refirió que distingue a Gustavo de Jesús Giraldo Ossa desde el 2010, no recuerda quien se lo presentó, pero desde hace como seis o siete años que va a las bodegas por mercancía, aunque no sabe la nomenclatura, pero sí que es Carabobo con Amador y que los demás vendedores lo reconocen como el dueño y ha velado por el mantenimiento y sostenimiento de esos dos cuartos útiles, lo que sabe porque él se lo ha dicho.

Se puede observar como ninguno de los testigos ratificó que la posesión se ejerce, como lo sostiene el apelante, desde el año 1998; es más, ninguno da cuenta de las razones por las cuales el señor Gustavo de Jesús Giraldo Ossa

⁴ STC5590-2014

ocupa esos bienes, y aunque afirman que han pasado muchos años y que ha realizado mejoras o reparaciones, ejecutando actos materiales en los bienes, no identifican plenamente cuáles y las circunstancias modales en las cuales se hicieron las mismas.

Así que la prueba testimonial no ofrece los elementos necesarios para extraer con grado certeza la configuración del fenómeno posesorio, y si bien respecto a la prueba documental, se allegó con el escrito de incidente la promesa de permuta del 7 de octubre de 1998, en donde se hace referencia a la bodega o cuarto útil N° 11:

PROMESA DE PERMUTA

ENTRE LOS SUSCRITOS, a saber **GONZALO ALONSO SALAZAR GIRALDO** mayor de edad y vecino de Medellín Identificado con cédula de ciudadanía No. 8.246.034 de Medellín quién se denominará el **PROMITENTE PERMUTANTE N° 1** y **GUSTAVO DE JESÚS GIRALDO OSSA**, mayor de edad y vecino de Medellín Identificado con cédula de ciudadanía No. 70.128.857 quién se denominará el **PERMUTANTE N° 2**, se ha celebrado el siguiente contrato de promesa de permuta, el cual se regirá por las siguientes cláusulas.

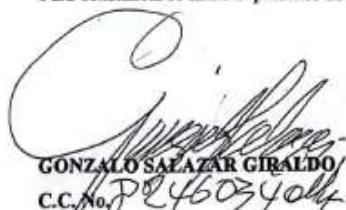
EL PERMUTANTE N° 1 se compromete a entregar a título de Permuta y cambio **UN CUARTO UTIL O BODEGA** N° 11 antes con la numeración N° 2 la cual va a ser corregida el día de la escritura; situada en la calle 45 N° 51 – 14 de esta ciudad a almacenamiento de mercancías con una altura de 3.30 metros y un área privada de 9 metros cuadrados en la suma de \$ 8'000.000.00, pagaderos así:

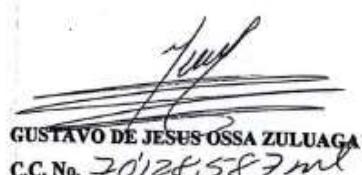
Un cheque por la suma de \$ 2'000.000.00 para ser cobrado en 90 días a partir de la fecha; \$ 3'000.000.00 representados en un Equipo de Plastificación compuesta por tres máquinas las cuales se entregan debidamente trabajando y \$ 2'000.000.00 en mercancía de sobres de picapica (en total 10.000.00 sobres), \$ 1'000.000.00 representado en mercancías varias de común acuerdo.

Escrutura en plazo de 45 días a partir de la fecha.

Entrega: Las partes convienen dar por recibidos los bienes a partir de la firma de este documento. En caso de incumplimiento, las partes acuerdan una multa de \$ 1.600.000.00 en pago de perjuicios que dicho incumplimiento pudiera acarrear.

Para constancia se firma el presente documento a los 7 días del mes de Octubre de 1998.


GONZALO SALAZAR GIRALDO
C.C. No. 8246034004


GUSTAVO DE JESÚS OSSA ZULUAGA
C.C. No. 70128587ml

Lo cierto es que el material probatorio acopiado en el trámite incidental, resulta insuficiente para extraer esos actos de señor y dueño exigidos.

Lo anterior no significa que se esté desconociendo el principio de libertad probatoria, o que sea un requisito ineludible para el reconocimiento y, por ende, el levamiento de las cautelas, la acreditación del pago del impuesto predial o de los servicios públicos, pero tampoco puede pasar inadvertido que:

i) Los mencionados inmuebles hacen parte de una propiedad horizontal, sometida a un régimen legal, y para la cual, según la Ley 675 de 2001, se han establecido unas expensas comunes necesarias, definidas en el artículo 3 como las: *"Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos."*

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley".

SNR SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO A INSTRUMENTOS PÚBLICOS	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN SUR
CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA	
Certificado generado con el Pin No: 240523892694850905	
Página 2 TURNO: 2024-211897	
Impreso el 23 de Mayo de 2024 a las 10:07:18 AM	
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página	
Dir: DIRECCIÓN 47 Local 11 Oficina 1007-NOTARIA A de MEDELLÍN	
ESPECIFICACIÓN: (REG. REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL)	
PERSONAS QUE INTERVIVEN EN EL ACTO (X): (Título de dominio real de dominio.) (Título de dominio inmobiliario)	
DE: ARBOLEDA RESTREPO PEDRO PABLO	
CÓD. 2885799	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificada: sigelectronica.gov.co

SNR SOPORTANDO DE NOTARIADO Y REGISTRO	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN SUR CERTIFICADO DE TRADICIÓN MATRÍCULA INMOBILIARIA Certificado generado con el Pin No: 240611416795677296 Nro Matrícula: 001-732621 Pagina 2 TURNO: 2024-234827
Impreso el 11 de Junio de 2024 a las 10:34:25 AM "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"	
<small>No tiene validez sin la firma del registrador en la última página</small>	
Doc: ESCRITURA 1770 del 11-04-1997 NOTARIA 4 de MEDELLIN VALOR ACTO: \$	
ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, i-Titular de dominio incompleto) DE: ARBOLEDA RESTREPO PEDRO PABLO CC# 2533756 X	

ii) Que habiendo transcurrido más de 25 años, Gustavo de Jesús Giraldo Ossa solo haya acudido a la jurisdicción en un proceso de pertenencia en el año 2024, para cumplir con las obligaciones que tienen los copropietarios.

Fecha de Actuación	Actuación	Anotación	Fecha Inicia Término	Fecha Finaliza Término	Fecha de Registro
2025-03-04	Fijación estado	Actuación registrada el 04/03/2025 a las 16:46:10.	2025-03-05	2025-03-05	2025-03-04
2025-03-04	Auto pone en conocimiento	ordena oficial / inadmite contestación / otros			2025-03-04
2025-03-04	Fijación estado	Actuación registrada el 04/03/2025 a las 16:45:44.	2025-03-05	2025-03-05	2025-03-04
2025-03-04	Auto pone en conocimiento	cuaderno medidas			2025-03-04
2024-10-17	Fijación estado	Actuación registrada el 17/10/2024 a las 16:13:38.	2024-10-18	2024-10-18	2024-10-17
2024-10-17	Auto admite demanda				2024-10-17
2024-10-16	Fijación estado	Actuación registrada el 16/10/2024 a las 16:57:32.	2024-10-17	2024-10-17	2024-10-16
2024-10-16	Auto admite demanda				2024-10-16
2024-10-09	Radicación de Proceso	Actuación de Radicación de Proceso realizada el 09/10/2024 a las 09:26:17	2024-10-09	2024-10-09	2024-10-09

"(...) Y es que, valga decirlo, según explicitó la Corte en CSJ STC7922-2018, 21 jun. 2018, rad. 2018-01576-00, para que se pueda predicar el ejercicio «posesorio» en cabeza de una persona a partir de la «intervención del título», se precisa: (...)"

*"(...) [E]l fehaciente cumplimiento de ciertos requisitos que en su conjunto determinan la franca voluntad y actitud relativas a la disposición de la cosa por parte de quien se atribuye el señorío que es menester frente a sí mismo y ante los demás. **Por ello, quien toma contacto***

material con un bien determinado en calidad de «mero tenedor» (persona que reconoce señorío ajeno) no puede pretender usucapir el bien que le fuera entregado a título precario, salvo que sobrevenga una circunstancia nueva que ponga fin a dicha «tenencia», momento en que se inicia una «nueva posesión»; tal hecho ha de constituirse como notorio hito que acredite paladinamente la mutación del «título» por cuanto que, según el artículo 777 del Código Civil, «[e]l simple lapso del tiempo no muda la mera tenencia en posesión» (se destaca), lo que impone que el interesado debe, en pro de acreditar la «posesión» aseverada, demostrar que su condición inicial de «mera tenencia» cambió con el tiempo, y que por conducto de ello, trocó su «tenencia» al campo del enseñoramiento en nombre personal, propio de un verdadero «poseedor» -quien ha de tener ínfulas de propietario- (...)".

“(...) Surge, pues, la necesidad de evidenciar una intención conductual que apareje la interversión o mutación del «título inicial» (mera tenencia), en pro de enseñar el surgimiento de la «posesión» que se precisa para lograr el reconocimiento de la prescripción adquisitiva deprecada. Por ende, para que la «interversión» del inicial título de aprehensión física sea valedera, debe caldearse en el ánimo -fuero interno- del sujeto en cuestión, una variación volitiva de tal entidad que sea apreciable en el campo objetivo del plano exterior, de forma irrefutable; esto es, la misma debe presentar una evocación absolutamente ostensible, siendo que, se insiste, tal metamorfosis factual no deviene por el simple hecho de transcurrir el tiempo. No; [é]sta, además, debe exteriorizarse y revestirse con los mismos actos que se esperan de un verdadero «dueño», o sea, aquellos en que desconociéndose cualesquiera dominios extraños, solamente son asiduos en quien puede ejercer conductas propias de los designados ius utendi, fruendi y abutendi sobre el bien; llegado ese momento, y contundida la intención de tenencia -affectio tenendi-, se ha de denotar surgida, sobre el bien objeto de «prescripción adquisitiva», la «intención posesoria» que se requiere, misma que, a efectos del cómputo que se impone para acreditar el término de posesión efectivamente ejercido, se inicia sólo después de acaecida ella -valga decir, la posesión-, de donde emerge que el lapso que a partir de allí se inicia debe colmar el período que normativamente se precisa para que proceda la declaración de pertenencia, siendo que en los eventos en que tal no se logra satisfacer lo propio comporta la denegación de lo pretendido por faltar uno de los estructurales requisitos legales que son menester para lo propio, como en el sub lite aconteció (...)”⁵ (subrayas originales, negrilla extexto)⁶.

⁵ CSJ. STC2579-2019 de 6 de marzo de 2019, 11001-02-03-000-2018-03758-03

⁶ STC10476-2020

Por lo tanto, como la a quo no mal interpretó, pretermitió o desfiguró los elementos suyasorios ni las disposiciones normativas que rigen el asunto, y el apelante, quien adujo ser poseedor no acreditó tal calidad, pues no se alcanzó la expectativa probatoria, la decisión confutada será respaldada sin condenar en costas porque no aparecen causadas (artículo 365-8 del C.G.P.).

5.- Decisión

La **SALA UNITARIA DE DECISIÓN DE FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN, RESUELVE CONFIRMAR** el auto confutado sin condenar en costas por el trámite del recurso de apelación y **ORDENAR** que se devuelva el cartulario al despacho de origen.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

Edinson Antonio Munera Garcia
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Sala 002 De Familia
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **c64cfee727b73bd1f9f98629eca092a078a373bb59c08c6d1770e161f0045de1**

Documento generado en 31/03/2025 03:14:30 PM

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