

**TEMA: ACREDITACIÓN DE LA POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE** - debe demostrar el elemento (i) psicológico del ánimo de señor y dueño y (ii) tener materialmente la cosa o bien - el corpus. / **OPOSICIÓN AL SECUESTRO** - Podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentre el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre.

**HECHOS:** Mediante demanda ejecutiva con título hipotecario presentada por el sr. JHON JAIRO MEDINA RESTREPO contra DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ ZÁRATE, se pretende que conforme a la liquidación del crédito de los procesos acumulados, quedo un saldo insoluto en favor de la parte demandante. Mediante auto el juzgado de instancia accedió a la medida cautelar solicitada por el demandante decretando el secuestro de las mejoras de propiedad del demandando que se encuentran plantandas en el cuarto piso del inmueble. Para el 31 de enero de 2019 el a quo, acepto la oposición presentada por el demandado considerando que con base en la prueba recaudada, se estableció que se ha comportado cómo señor y dueño del cuarto piso desde la construcción del edificio. La parte demandante interpuso recurso de apelación por no tener en cuenta la prueba allegada al proceso.

**TESIS:** (...) Para que a un sujeto de derecho se le pueda reputar poseedor material de una cosa o bien, es necesario que acredite los presupuestos normativos estatuidos por el artículo 762 del C.C., que preceptúa: “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.” Es decir, debe demostrar el elemento (i) psicológico del ánimo de señor y dueño y (ii) tener materialmente la cosa o bien - el corpus. Se ha entendido el ánimus, como el elemento psicológico o intelectual de la posesión, consistente en la intención de obrar como señor y dueño sin reconocer dominio ajeno. En este elemento debemos diferenciar entre, ánimus domini, que se refiere a la conducta del poseedor de considerarse dueño y amo del bien que ostenta; y ánimus tenendi, con respecto al tenedor de un objeto que reconoce la existencia de un dueño distinto a él. (...). (...) En línea con lo expuesto y de cara a lo discutido en el caso concreto, debe diferenciarse la posesión de la mera tenencia, frente a lo cual la Corte ha sostenido: “La mera tenencia genera otra conducta, en la que la persona reconoce la existencia de un dueño distinto de él. Así pues, la institución del usufructo implica de manera intrínseca el reconocimiento de la propiedad ajena y descarta de plano el animus domini necesario para la posesión.” (...) Tratándose de la oposición al secuestro, el numeral segundo del artículo 596 del CGP realiza una remisión expresa a las normas relacionadas con la oposición a la entrega, contenidas en el artículo 309 del CGP que en su numeral segundo dispone: “Podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentre el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre. El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurren a la diligencia, relacionados con la posesión. El juez agregará al expediente los documentos que se aduzcan, siempre que se relacionen con la posesión, y practicará el interrogatorio del opositor, si estuviere presente, y las demás pruebas que estime necesarias.” Concordado con el artículo 597 del CGP, al prosperar la oposición formulada hay lugar al levantamiento de la medida cautelar decretada.

MP. RICARDO LEÓN MARTÍNEZ

FECHA: 10/06/2020

PROVIDENCIA: AUTO

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.



## **SALA PRIMERA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL**

**Medellín, diez de junio de dos mil veinte**

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra el auto del 31 de enero de 2020 - folios 180 a 183 - por medio del cual el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO acoge la oposición planteada por DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO y levanta el secuestro practicado, en el PROCESO EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO adelantado por JHON JAIRO MEDINA RESTREPO contra DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ ZÁRATE.

### **1. ANTECEDENTES**

**1.1** JHON JAIRO MEDINA RESTREPO presentó demanda ejecutiva con título hipotecario contra DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ ZÁRATE, el 27 de marzo de 2015.

**1.2** A través de auto del 18 de octubre de 2018, el Juzgado de conocimiento adjudicó a Jhon Jairo Medina Restrepo, el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-616545.

**1.3** Toda vez, que conforme con la liquidación del crédito de los procesos acumulados (2015-00263 y 201700158), quedó un saldo insoluto de \$382.993.998 en favor de la parte demandante – folio 330- el Juzgado de instancia, mediante auto del 8 de julio de 2019, accedió a la medida cautelar solicitada por la parte actora y decretó el “secuestro de las mejoras de propiedad del demandado, que se encuentran plantadas en el cuarto piso, del inmueble ubicado en la calle 38 Sur N° 46 – 85 de Envigado...” – folio 2 del cuaderno de medidas cautelares.

**1.4** Diligencia que se llevó a cabo el 20 de agosto de 2019; en la cual, DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO presentó oposición, argumentando la posesión sobre las mejoras plantadas en el cuarto piso por más de 18 años.

**1.5** A través de auto del 31 de enero de 2019, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Envigado, aceptó la oposición presentada por DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO, considerando que con base en la prueba recaudada, se estableció que el opositor se ha comportado como señor y dueño del cuarto piso desde la construcción del edificio, sin entrar a determinar si el cuarto piso pertenece o no al tercer piso; a disfrutado del bien ejerciendo diferentes actividades comerciales para su propio beneficio; actos de disfrute de la porción del cuarto piso que han estado en su cabeza, independientemente de tratarse de un proceso de declaración adquisitivo de dominio, simplemente se puede oponer la persona en cuyo poder se encuentre el bien y la sentencia no produzca afectos conforme lo estatuye el artículo 309 del CGP.

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

**1.6** La parte demandante interpuso recurso de apelación, argumentando que el Juzgado no tuvo en cuenta la prueba allegada al proceso, en la cual se constata que, con la documentación de la Curaduría Primera de Envigado, Daniel Alfonso Jiménez Zárate solicitó un reconocimiento de mayor área sobre el inmueble o mezanine al que se han referido, reconociéndose como dueño; las 18 fotografías que aportó Margarita María Monsalve, que dan a entender que dentro del negocio, se incluía esa parte del bien y los planos del edificio – audiencia de oposición - video 3 – minuto 38 y ss...

## **2. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER**

**¿Daniel Alfonso Jiménez Gallego acreditó su calidad de poseedor con respecto a las mejoras plantadas en zona común – cuarto piso – del edificio ubicado en la calle 38 Sur 46-85 de Envigado?**

## **3. CONSIDERACIONES**

### **3.1 Normativa aplicable**

Para que a un sujeto de derecho se le pueda reputar poseedor material de una cosa o bien, es necesario que acredite los presupuestos normativos estatuidos por el artículo 762 del C.C., que preceptúa:

*“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*

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

***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.”***

Es decir, debe demostrar el elemento (i) psicológico del ánimo de señor y dueño y (ii) tener materialmente la cosa o bien - el corpus.

Se ha entendido el ánimus, como el elemento psicológico o intelectual de la posesión, consistente en la intención de obrar como señor y dueño sin reconocer dominio ajeno. En este elemento debemos diferenciar entre, *ánimus domini*, que se refiere a la conducta del poseedor de considerarse dueño y amo del bien que ostenta; y *ánimus tenendi*, con respecto al tenedor de un objeto que reconoce la existencia de un dueño distinto a él.

Asimismo, el corpus, como el poder físico material que tiene una persona sobre una cosa, tales como la tenencia, uso y goce sobre la cosa,

La Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, en sentencia del 22 de agosto de 1957, expresó:

***“La posesión, como simple relación de dominio de hecho, amparada por el orden jurídico, implica la vinculación de la voluntad de una persona a un “corpus”, como si esa relación emanara del derecho de propiedad. Por ello se ha dicho con razón que la posesión no es otra cosa que la exteriorización del dominio, un reflejo de este derecho fundamental...”***

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

#### 4. CASO EN CONCRETO

Esta Sala de Decisión Civil, se centrará en la evaluación probatoria de los presupuestos de la posesión, como aspecto netamente material, en el entendido que quien se reputa como poseedor, debe encaminar sus esfuerzos a demostrar su ánimo de señor y dueño y la tenencia del bien en calidad de tal y no de mera tenencia, misma que debe ostentar al momento de la oposición a la diligencia de secuestro; que como en la situación concreta es objeto de evaluación por esta Sala Civil, que corresponde a la documentación allegada a la Curaduría Primera de Envigado, a las fotografías adjuntadas por Margarita María Monsalve Mejía, a los planos del edificio y al resto de la prueba.

Al respecto y sobre las medidas cautelares, la Corte Constitucional, ha expresado:

*“Las medidas cautelares, 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. De esa manera el ordenamiento protege preventivamente a quien acude a las autoridades judiciales a reclamar un derecho, con el fin de garantizar que la decisión adoptada sea materialmente ejecutada. Por ello, esta Corporación señaló, en casos anteriores, que estas medidas buscan asegurar el cumplimiento de la decisión que se adopte, porque los fallos serían ilusorios si la ley no estableciera mecanismos para asegurar sus*

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

*resultados, impidiendo la destrucción o afectación del derecho controvertido.”<sup>1</sup>*

Respecto de la posesión, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado:

*“La posesión se configura cuando aparecen cabalmente evidenciados los dos elementos que la estructuran, esto es, el animus y el corpus (...) -elemento subjetivo-, la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien desconociendo dominio ajeno, en tanto que el segundo –material o externo-ocupar la cosa, lo que se traduce en la explotación económica de la misma, con actos tales como levantar construcciones, arrendarla, usarla para su propio beneficio, entre otros hechos de parecida significación. Los requisitos que así se dejan explicados, cuya base legal sustancial es, en lo fundamental, el artículo 762 del Código Civil, permiten distinguir la institución en referencia de la tenencia, de que trata el artículo 775 ibídem, pues, en lo atinente al ánimo o conducta en una y otra situación, mientras en la primera a la materialidad se junta la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño, en la segunda apenas externamente se está en relación con los bienes.”<sup>2</sup>*

---

<sup>1</sup> Sentencia C-379/04

<sup>2</sup> C.S.J. Sala Casación Civil, M.P. William Namén Vargas. Bogotá, D.C., treinta (30) de julio de dos mil diez (2010)

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

En este orden e ingresando en el examen de los puntos de discordia esgrimidos por la parte apelante, esta Sala Civil, procederá a examinar el mérito probatorio de la documentación a través de la cual se pidió el reconocimiento de área del cuarto piso, ante la Curaduría Primera de Envigado, que obra a partir de folios 121 y ss.

Se aprecia en dichos documentos que quien solicitó el 26 de abril de 2018 a la Curaduría Primera de Envigado, el reconocimiento de la existencia de una edificación en la calle 38 Sur 46-85, fue DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ ZÁRATE, el hijo del opositor DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO, quien era el propietario del tercer piso del edificio y no se reputaba como poseedor de las mejoras instaladas en el cuarto piso; trámite que se extendió hasta el 11 de octubre de 2018, época en la cual la Curaduría declaró el desistimiento de la referida solicitud.

Ello que en principio, para esta Sala Civil, sería un desprendimiento del opositor DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO de su calidad de poseedor y un reconocimiento público de poseedor o al menos de propietario en cabeza de DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ ZÁRATE; lo que sería suficiente para revocar la decisión de primera instancia de reconocer como poseedor de las mejoras plantadas en el cuarto piso a DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO, puesto que este último, públicamente y ante el ente pertinente, no actuó como poseedor único, exclusivo y excluyente, sino que permitió que el trámite se hiciera a nombre y en favor de su hijo, abrogándole los derechos sobre dichas mejoras; dando al traste con su calidad de poseedor para esa época, comprendida entre abril y octubre de 2018; lo que conduciría a restarle valor fáctico y jurídico a la oposición presentada y a la cual accedió el Juzgado de primera instancia,



05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

sino fuera porque con fundamento en el resto del acervo probatorio, se puede constatar que al 20 de agosto de 2019 – fecha en que se realizó la diligencia de embargo y secuestro de la mejoras en comento - el opositor DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO, se comportaba como poseedor.

Es así como el 31 de enero de 2020, se absolvió interrogatorio de parte del opositor DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO y del demandado DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ ZÁRATE y los testimoniales de MARGARITA MARÍA MONSALVE MEJÍA, RUBIELA DEL SOCORRO MARULANDA RAMÍREZ, LUCÍA CONSUELO JIMÉNEZ GALLEGO y DARÍO ALBERTO JIMÉNEZ GALLEGO; pruebas que permiten verificar la calidad de poseedor del opositor, a pesar de la situación descrita en acápite anteriores, al menos desde el mes de octubre de 2018 y para el momento de la práctica de la diligencia de embargo y secuestro de las mejoras plantadas en el cuarto piso, que corresponde al 20 de agosto de 2019, a saber:

**DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO**, al minuto 7 y ss. del video 1 manifestó que, “...yo vengo ejerciendo la posesión de este inmueble desde hace 19 años que se construyó, yo tenía una empresa de ropa interior femenina que se llamaba caricia íntima...vengo ejerciendo ahí como señor y dueño, actuando en legalidad y no he tenido obstáculos, ni opresiones o represiones de parte alguna, siempre tanto las personas que trabajaron conmigo en todos los 19 años como vecinos me reconocen a mí como el dueño y el señor y amo de ese cuarto piso...hace unos 3 años hacia acá, tenemos ahí una pequeña empresa donde picamos fruta y vendemos para algunos restaurantes...siempre he sido el director, el que he administrado,

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

el que he manejado, en contacto con mis clientes, con mis proveedores, he pagado los servicios públicos todo el tiempo inclusive hasta la fecha y todas las actuaciones que tienen que ver con pago de servicios, pago de empleados, desarrollo comercial... mandé a construir una red de gas que es la que existe actualmente...hicimos también una reforma a ese cuarto piso...hace más o menos 5 años hicimos unas divisiones...unas oficinas, unos espacios, una cocina...la posesión de ese mezanine la he tenido yo siempre desde que se construyó, en continuidad...yo directamente le mostré la propiedad al doctor Eliodoro Muñoz, siempre han interlocutado es conmigo, no con mi hijo Daniel Jiménez...ustedes mismos me han ofrecido a mí, usted doctor Eliodoro...me han ofrecido negocio pero negocios ridículos...me han reconocido a mí, nunca han buscado a mi hijo Daniel Jiménez como el dueño de eso, siempre me reconocen es a mí, porque conmigo es con quien se reúnen, con quien, don Daniel en cuánto pues nos entrega esa parte, en fin, para que usted desocupe..."

**DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ ZÁRATE**, a partir del minuto 31 y ss. expresó que, "...ese cuarto piso fue construido hace 19 años...siempre ha estado mi padre, siempre lo ha manejado él, de hecho, ha habido muchas empresas, muchos negocios de propiedad de él...no soy dueño del cuarto piso, el dueño del cuarto piso es mi padre..."

A lo cual hay que aclarar que en el interregno entre abril y octubre de 2018, el opositor, DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO, públicamente se despojó de su calidad de poseedor al permitir que en nombre de su hijo DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ ZÁRATE, se adelantara el trámite ante la Curaduría Primera de Envigado, del reconocimiento de la existencia de una edificación.

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

Pero la prueba testimonial, incluso para el momento en que se recibieron los testimonios, arroja que para el 20 de agosto de 2019 que se practicó la diligencia de embargo y secuestro de las mejoras, DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO, se comportaba como poseedor de las mismas; por ello, como se resolverá en esta providencia, hay que confirmar la decisión del A Quo, en el sentido de levantar la medida cautelar, independientemente que las mejoras se plantaran sobre la zona común de la edificación, en un cuarto piso que a pesar de estar separado materialmente, no goza de individualidad jurídica conforme con las normas que rigen a la propiedad horizontal, especialmente la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal escritura pública 3.498 del 19 de agosto de 1993.

Fue así como **MARGARITA MARÍA MONSALVE MEJÍA**, en el minuto 47 y ss. dijo que, "...con don Daniel siempre fue en ánimo conciliatorio...siempre y en todo momento se quiso conciliar desde el momento en que el empezó a no cumplir con los intereses, cuando estuvo en su etapa de enfermedad también hubo un tiempo de espera para que él no se perjudicara más...la parte de los socios de Jhon Jairo, llevaban compradores para que se negociara la bodega, él pudiera cancelar lo que estaba debiendo y le quedara algo para él, pero cuando se tenía un valor y llegaba el comprador, desafortunadamente don Daniel cambiaba el precio, entonces hubo cantidad de negociaciones que se dañaron porque en realidad don Daniel lo que no quería era vender el predio...se llegó a hablar con él, yo personalmente...se iba a reconocer el valor del mezanine para él, inclusive él había hablado de precio, pero volvió y dañó dos negocios que ya estaban en camino...Preguntado: doña Margarita, manifiéstele al Despacho si en alguna oportunidad a usted, inclusive a mí, nos entregaban la propiedad si les entregábamos 200 millones de pesos...don Daniel si

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

tuvo esa oferta de que le entregáramos 200 millones...la negociación se hizo inicialmente con Daniel padre pero las escrituras se cambiaron a nombre de Daniel Hijo, pero siempre, siempre el predio y todo, el dinero, los intereses, todo, se hablaba con Daniel padre...siempre las negociaciones, las conciliaciones, el hablar se hizo con Daniel padre, Daniel hijo, era pienso yo más, una figura, pero siempre se hizo con Daniel padre, el desde el inicio siempre fue el dueño de la propiedad, siempre fue el que recibió el dinero, era el que pagaba los intereses, siempre fue con Daniel padre...hasta ahora último, aun en estas instancia, Daniel padre y yo hablamos de negociar en caso de que se hiciera una venta...siempre funcionó la planta de ropa interior...de la empresa que tenía don Daniel...cuando estuvo la planta de confección, siempre estuvo don Daniel padre y en algunas oportunidades vi a la esposa de don Daniel ahí...desde el interior del tercer piso no se accede al mezanine, se accede por el mismo sitio que va hacia el tercer piso...cuando uno se sienta a negociar con alguien tan serio, tan correcto como este señor don Daniel...siempre ha sido una persona tan honesta, tan correcta, como no creer en la palabra de una persona de esas, que tiene la empresa, que tiene la propiedad, que estaba a nombre de él...cómo no creer que esa propiedad era de él junto con el mezanine...”

**RUBIELA DEL SOCORRO MARULANDA RAMÍREZ**, minuto 2 y ss. del video 3, sostuvo que, “...conozco al señor Daniel Zárate (sic) él, no más...” – refiriéndose a DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO.

**LUCÍA CONSUELO JIMÉNEZ GALLEGO**, minuto 12 y ss. declaró que, “...yo trabajé con caricia íntima 10 años y me retiré hace 11 años y el edificio ya estaba construido... se que él es el poseedor de ese cuarto piso,

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

porque él ahí siempre se ha desempeñado y ha desarrollado sus actividades de confección y comerciales desde siempre, desde que ha estado en esa actividad laboral...allí funcionó inicialmente la empresa de confecciones que se llamaba Caricia Íntima Ltda. y después está funcionando con un negocio de alimentos, procesamiento de frutas para distribuir a algunos restaurantes” – preguntado: “¿para el común de la gente, de los vecinos del lugar, a quién reconocen como propietario, como poseedor de ese cuarto piso? A mi hermano a Daniel Alfonso Jiménez Gallego...porque el es quien ha desarrollado su actividad comercial ahí...” – preguntado: “¿Doña Lucía indíqueme al Despacho si en algún momento ese inmueble, esto es, el cuarto piso del edificio ha pertenecido a su sobrino Daniel Alfonso Jiménez Zárate? No, nunca ha pertenecido a mi sobrino Daniel Alfonso Jiménez Zárate, siempre ha sido de mi hermano Daniel Alfonso Jiménez Gallego...”

**DARÍO ALBERTO JIMÉNEZ GALLEGO**, minuto 21 y ss. expuso que, “...yo conozco que Daniel Alfonso, tenía hipotecado el tercer piso y él en el cuarto piso tenía funcionando una empresa de confecciones y posteriormente...algo relacionado con cosas para jugos...toda la vida, hace mucho tiempo está haciendo uso de eso, que lo construyó el mismo...Daniel Alfonso Jiménez Gallego está posesionado del cuarto piso hace mucho tiempo...es quien ha trabajado toda la vida en el...tenía él confecciones de ropa interior para dama...lo único que usufructúa es el cuarto piso donde tiene su negocio...”

Lo que permite a esta Sala Civil, llegar a la conclusión, que las fotografías allegadas por MARGARITA MARÍA MONSALVE MEJÍA, a las que hizo alusión la parte impugnante, precisamente ratifican su dicho, porque quien siempre se ha presentado como poseedor para negociar las mejoras del

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

cuarto piso, es DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO; no teniendo el alcance de determinar que con fundamento en las mismas, hacen parte exclusiva del tercer piso.

Semejante situación acontece con los planos, porque el hecho que arquitectónicamente se incluya un cuarto piso, ello no le da la connotación, que conforme con la Ley 675 de 2001 y con el reglamento de propiedad horizontal, se trata de una unidad privada independiente jurídica y materialmente, que haga parte de la propiedad horizontal; puesto que dichas mejoras están instaladas sobre zona común.

Por lo anterior, considera esta Sala de Decisión Unitaria, que del acervo probatorio se desprende y verifica, al menos a partir de octubre de 2018 y para el momento de la diligencia de embargo y secuestro, que DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO, es el poseedor de las mejoras plantadas en el cuarto piso ubicado en la calle 38 sur 46-85 del Municipio de Envigado.

Dicha persona, al menos a partir de octubre de 2018, ha tenido la convicción o ánimo de ser el dueño y señor de dichas mejoras, desconociendo dominio ajeno (elemento subjetivo); las ha ocupado y lo ha explotado económicamente a través de los diferentes establecimientos de comercio que han funcionado allí, usándolo para su propio beneficio (elemento material).

En línea con lo expuesto y de cara a lo discutido en el caso concreto, debe diferenciarse la posesión de la mera tenencia, frente a lo cual la Corte ha sostenido:

***“La mera tenencia genera otra conducta, en la que la persona reconoce la existencia de un dueño distinto de él. Así pues, la institución del usufructo implica de manera intrínseca el reconocimiento de la propiedad ajena y descarta de plano el animus domini necesario para la posesión.”<sup>3</sup>***

Tratándose de la oposición al secuestro, el numeral segundo del artículo 596 del CGP realiza una remisión expresa a las normas relacionadas con la oposición a la entrega, contenidas en el artículo 309 del CGP que en su numeral segundo dispone:

***“Podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentre el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre. El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurren a la diligencia, relacionados con la posesión. El juez agregará al expediente los documentos que se aduzcan, siempre que se relacionen con la posesión, y practicará el interrogatorio del opositor, si estuviere presente, y las demás pruebas que estime necesarias.”***

Concordado con el artículo 597 del CGP, al prosperar la oposición formulada hay lugar al levantamiento de la medida cautelar decretada mediante auto del 31 de enero de 2020.

---

<sup>3</sup> Sentencia T-751/04

05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

Con lo anterior, es claro que al momento de la diligencia de secuestro el 20 de agosto de 2019, DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO, se reputaba y era reconocido por la comunidad como único poseedor de las mejoras plantadas en el cuarto piso.

Por ende, para el Despacho existen circunstancias de convicción que evidencian la existencia de los elementos fundantes de la posesión, pues diferente a la mera tenencia, se advierte que el opositor se ha comportado como señor y dueño, ha ocupado el bien inmueble, lo ha explotado económicamente a través de los diferentes establecimientos de comercio que han funcionado allí, usándolo para su propio beneficio; se ha mostrado a la comunidad como tal y en general ha desconocido todo tipo de dominio ajeno.

Al tener por demostrada la posesión ejercida por quien se opuso a la diligencia de secuestro practicada el 20 de agosto de 2019, la decisión se orientará a darle a DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO el carácter de poseedor y con ello a estimar la oposición planteada, avalándose el ánimo que tiene respecto del inmueble y de paso, avalando lo ordenado por el Juzgado de conocimiento respecto al levantamiento de la medida cautelar de secuestro que se pretendía formalizar.

Considera esta Sala de Decisión, que DANIEL ALFONSO JIMÉNEZ GALLEGO, toma atribuciones de señor y dueño ejerciendo actos de poseedor, teniendo como convicción que ninguna otra persona, salvo él, tiene derecho sobre las mejoras plantadas en el 4° piso del inmueble ubicado en la calle 38 sur 46 – 85 del Municipio de Envigado; por lo que se CONFIRMARÁ la decisión de primera instancia.



05266-31-03-001-2015-00263-02

EJECUTIVO HIPOTECARIO

Demandante: Jhon Jairo Medina Restrepo

Demandado: Daniel Alfonso Jiménez Zárate

Decisión: CONFIRMA. Se trata de una acción ejecutiva con título hipotecario, que sólo involucra el bien dado en garantía real. Se demostró la posesión del bien inmueble.

## **DECISIÓN**

**La SALA PRIMERA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN,**

## **RESUELVE**

**Por las razones expuestas, se CONFIRMA** el auto del 31 de enero de 2020 emanado del JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE ENVIGADO.

**NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE,** lo resuelto y se ordena devolver el expediente al Juzgado de origen.



**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**

**Magistrado**