



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO TERCERO DE EJECUCION CIVIL DEL CIRCUITO
Medellín, seis (6) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

Proceso	Ejecutivo Hipotecario
Radicado	05001 31 03 016 2018 00364 00
Demandante	Camilo Andrés Velásquez Álzate y otro
Demandado	Glemis Adriana López Valencia y otro
Asunto	Resuelve incidente, no accede a decretar el levantamiento de secuestro sobre los bienes con M.I 01N-5363503, 01N-5363505, 01N-5363504 y 01N-5363501.
A.I.	2384V (605)

En cumplimiento de lo dispuesto en audiencia adelantada el día 22 de septiembre de la presente anualidad dentro del asunto de la referencia, procede el Despacho a proferir la decisión de fondo, en el marco del trámite incidental de levantamiento de secuestro elevado por FABER ARMANDO VIDAL ESCUDERO y LUZ ADRIANA ATEHORTÚA ARANGO, respecto del apto 302, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363503; JOHN JAIRO RUÍZ SUÁREZ y DIANA LUCÍA PADIERNA ÁLZATE, respecto del apto 402, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363505, GUSTAVO ARNULFO CORREA BALVIN y GLORIA RODRÍGUEZ PULGARÍN, respecto del apto 401, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363504 y JHOVANNY GALLEGU RODRÍGUEZ, respecto del apto 202, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363501, ubicados en esta ciudad en la calle 85 No. 51B-98 Barrio Aranjuez de Medellín, dentro del presente proceso ejecutivo con título hipotecario instaurado por CAMILO ANDRÉS VELÁSQUEZ ÁLZATE y LUIS ALBERTO CÁRDENAS CORREA, contra GLEMIS ADRIANA LÓPEZ VALENCIA y HÉCTOR IVÁN VALENCIA CARDONA, radicado con el No. 05001 31 03 016 2018 00364.

ANTECEDENTES.

Dentro del citado proceso se practicó diligencia de secuestro frente a los inmuebles distinguidos con folios de matrículas inmobiliarias números 01N-5363501, 01N-5363503, 01N-5363505 y 01N-5363504, ubicados en esta ciudad en la calle 85 No. 51B-98 Barrio Aranjuez de Medellín, presentándose incidente de levantamiento de secuestro por los señores FABER ARMANDO VIDAL ESCUDERO y LUZ ADRIANA ATEHORTÚA ARANGO, respecto del apto 302, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363503; JOHN JAIRO RUÍZ SUÁREZ y DIANA LUCÍA PADIerna ÁLZATE, respecto del apto 402, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363505, GUSTAVO ARNULFO CORREA BALVIN y GLORIA RODRÍGUEZ PULGARÍN, respecto del apto 401, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363504 y JHOVANNY GALLEG0 RODRÍGUEZ, respecto del apto 202, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363501.

El referido incidente se fundó en la calidad de poseedores que, frente a los inmuebles citados, adujeron tener los incidentistas, quienes exhibieron entre otros documentos, contratos de promesa de compraventa para sustentar sus dichos y justificar su posesión.

DEL TRÁMITE PROCESAL.

De los incidentes se le corrió traslado a la parte incidentada, pronunciándose frente al particular en escrito visible a folio 183, indicando que para la época que afirman los opositores data la posesión, ya pesaba gravamen hipotecario sobre los inmuebles, lo que se desprende de las anotaciones en las mismas matrículas inmobiliarias respectivas y cuyo recaudo judicial se persigue; situación que debieron conocer, ya que la ley dispone sobre el particular el deber de acceder al certificado de tradición y libertad cuando de adquisición o disposición del inmueble de trata. Señaló, que en escrito de oposición no se habla de los actos posesorios demostrativos de la tenencia y ánimo de dueño como lo consagra el artículo 981 del Código Civil.

CONSIDERACIONES.

Según el núm. 8º del artículo 597 del Código General del Proceso se levantarán el 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 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. -Resaltado intencional-

Si bien la hipótesis en estudio difiere en lo que a su trámite concierne respecto de la oposición, que tiene lugar al momento mismo del secuestro, resultan pertinentes los siguientes apartes doctrinales sobre el particular:

El doctrinante JAIME AZULA CAMACHO, define la oposición a la diligencia de secuestro como *“el acto en virtud del cual una persona, con fundamento en la posesión que tiene sobre el bien, sea en nombre propio (directa) o ajeno (indirecta), solicita al juez que se abstenga de practicar el secuestro*

(...)

La oposición está condicionada a dos clases de requisitos unos de fondo y otros de forma.

De fondo. Se refieren a la calidad de la persona que invoca la oposición y se concretan a que esta sea poseedora o tenedora del bien, en cuyo caso es necesario que el derecho del tenedor provenga de un tercero poseedor, es decir, de una persona diferente del deudor contra quien se dirige la medida, y con antelación a la diligencia.

De forma. Se concretan, en primer lugar, a la oportunidad en que se formule la oposición, que se refiere al día en que se identifiquen los bienes muebles o el sector del inmueble y se informe de la diligencia a las personas que se encuentren en él, según reza el artículo 686, parágrafo 2º, inciso 5º del Código de Procedimiento Civil.”¹

En cuanto al presupuesto formal para la prosperidad de la oposición a la diligencia de secuestro, se debe reconocer que éste se cumple en debida forma; pues, todas las solicitudes fueron presentadas dentro del término que dispone el núm. 8º del artículo 597 del Código General del Proceso para ello.

En lo referente al requisito de fondo, concretado en la posesión alegada por los incidentistas como ejercida por ellos, es preciso hacer las siguientes precisiones:

De acuerdo con la definición legal contenida en el artículo 762 del Código Civil: “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.” Así que la posesión comprende dos elementos sine qua non para su existencia: (i) los actos materiales externos ejecutados por una persona determinada sobre el bien singular – corpus –; y (ii) la intención de ser dueño – animus domini –, o sea el ánimo de señor y dueño.

Tal posesión además debe ser pública, es decir que se haga frente a todo el mundo, no de manera secreta o clandestina; pacífica, esto es que no se

¹ AZULA Camacho, Jaime. Manual de Derecho Procesal. Tomo IV. Procesos Ejecutivos. Quinta Edición 2009. Editorial TEMIS S.A. Página 151.

imponga por la fuerza o utilizando medios violentos; e ininterrumpida, o sea que el tiempo señalado por la ley transcurra sin lapsos en los cuales el bien sea abandonado por el poseedor, o poseído por otra persona.

Para el presente caso, se exige que dicha posesión sea ejercida con antelación a la fecha de realización de la diligencia de secuestro y que quien alega ser dueño, posea con ánimo de señor y dueño, **excluyente de todo reconocimiento de cualquier derecho sobre dicho bien a cualquier otra persona.**

Dadas las especiales connotaciones del asunto sometido a consideración del Despacho, las que al detalle serán abordadas al estudiar el caso concreto, es indispensable traer a colación el siguiente pronunciamiento de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en el que se aborda el tema específico del derecho de posesión cuando media una promesa de venta:

*“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.***

*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 suma, cada situación concreta debe examinarse detenidamente por el juzgador con sujeción a los elementos de convicción, **sin existir un escollo insalvable para que el promitente comprador sea poseedor de la cosa, bien por pacto accidental expreso en ejecución anticipada de la prestación de entregar inherente al contrato de compraventa, ora por su comportamiento como tal desconociendo el dominio ajeno, desde luego, sujeto a las consecuencias normativas anejas.***"². – Resaltado Intencional-

Ahora bien, la interversión del título, esto es, esa mutación de la calidad jurídica frente al bien, de mero tenedor a poseedor, para entenderse verificada, reclama no solo actos concretos de posesión, sino prueba inequívoca de la fecha en la que varió esa situación, como se ha reconocido por vía de precedente jurisprudencial reflejado en varios pronunciamientos de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia³ al estudiar varias hipótesis de operancia de la referida institución jurídica. El más reciente de los citados, indica lo siguiente:

*"Además, cuando la persona que acude a dicha acción, acepta haber ejercido actos de tenencia sobre el bien objeto de la misma, una posesión compartida o la de heredero, y alega que transformó cualquiera de esas situaciones porque actualmente se considera único detentador con ánimo de señorío, **también es menester que acredite la fecha de esa mutación**, habida cuenta que la jurisprudencia ha establecido:*

(...) puede ocurrir que el tenedor cambie su designio, transmutando dicha calidad en la de poseedor, mediante la interversión del título, caso en el cual, se ubica en la posibilidad jurídica de adquirir la cosa por el modo de la

² Radicado 41298-31-03-001-2007-00196-01, MP. Alberto Medina Tovar.

³ Sentencia SC2805-2016. Radicación n.º 05376-31-03-001-2005-00045-03, cuatro (4) de marzo de dos mil dieciséis. Magistrado Ponente: FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

- Sentencia SC10152-2016. Radicación n.º: 23001-31-03-001-2011-00324-01, veintiséis (26) de julio de dos mil dieciséis (2016). Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

- Sentencia SC13099-2017. Radicación n.º: 11001-31-03-027-2007-00109-01, veintiocho (28) de agosto de dos mil diecisiete (2017).. Magistrado Ponente AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO

prescripción. Si ello ocurre, esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con absoluto rechazo del titular y acreditarse plenamente por quien se dice 'poseedor', tanto el momento en que operó esa transformación, como los actos categóricos e inequívocos que contradigan el derecho del propietario, puesto que, para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el objeto a título precario, dado que éste nunca conduce a la usucapión; sólo a partir de la posesión puede llegarse a ella, por supuesto, si durante el periodo establecido en la ley se reúnen los dos componentes a que se ha hecho referencia.

(...) De conformidad con lo anterior, cuando para obtener la declaratoria judicial de pertenencia, se invoca la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que fue la que en este caso el Tribunal interpretó como pedida, sin que ese entendimiento haya merecido reparo, el demandante debe acreditar, además de que la solicitud recae sobre un bien que no está excluido de ser ganado por ese modo de usucapir, que igualmente ha detentado la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto por la ley; empero, **si originalmente se arrogó la cosa como mero tenedor, debe aportar la prueba fehaciente de la interversión de ese título, esto es, la existencia de hechos que la demuestren inequívocamente, incluyendo el momento a partir del cual se rebeló contra el titular y empezó a ejecutar actos de señor y dueño desconociendo el dominio de aquel, para contabilizar a partir de dicha fecha el tiempo exigido de 'posesión autónoma y continua' del prescribiente.** (CSJ SC de 8 ago. 2013, rad. n° 2004-00255-01).
–Resaltado Intencional.

Así las cosas, para declarar la prosperidad de los incidentes de levantamiento de secuestro aquí formulados, no solo basta la afirmación realizada por los incidentistas, referente a su propiedad o posesión sobre los bienes objeto de cautela, con las características antes referidas, sino que, además, corresponde a éstos, probar que indiscutiblemente existe dicha propiedad o posesión y la fecha desde que se ejerce u operó la interversión del título.

Ciertamente, quien formula determinada pretensión procesal ante el órgano jurisdiccional, asume la carga probatoria de los hechos afirmados como supuesto fáctico de la tutela jurídica pedida. Esa es la denominada *onus probandi*, consagrada en el artículo 167 del Código General del Proceso, en cuyo inciso primero dispone: *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."*

Quien reclama del órgano jurisdiccional una tutela jurídica, no sólo debe afirmar los hechos que le sirven de fundamento, sino que asume la carga de su demostración; pues, de lo contrario, se trasladaría tal carga al órgano jurisdiccional, lo cual se torna materialmente imposible. Es que quien afirma el hecho es quien sabe qué pruebas existen de los hechos afirmados, y dónde se halla. Y esa carga de la prueba se impone por igual a todos los intervinientes en el proceso con calidad de parte interesada, que reclaman una determinada tutela jurídica.

CASO CONCRETO.

Como viene de explicarse, al interior del presente proceso se practicó diligencia de secuestro frente a los inmuebles distinguidos con folios de matrículas inmobiliarias números 01N-5363501, 01N-5363503, 01N-5363505 y 01N-5363504, ubicados en esta ciudad en la calle 85 No. 51B-98 Barrio Aranjuez de Medellín, presentándose incidente de levantamiento de secuestro por los señores FABER ARMANDO VIDAL ESCUDERO y LUZ ADRIANA ATEHORTÚA ARANGO, respecto del apto 302, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363503; JOHN JAIRO RUÍZ SUÁREZ y DIANA LUCÍA PADIerna ÁLZATE, respecto del apto 402, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363505, GUSTAVO ARNULFO CORREA BALVIN y GLORIA RODRÍGUEZ PULGARÍN, respecto del apto 401, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363504 y JHOVANNY GALLEGO RODRÍGUEZ, respecto del apto 202, matrícula inmobiliaria No. 01N-5363501, solicitando el levantamiento del embargo y secuestro que pesa sobre los mismos, alegando ser poseedores materiales a nombre propio de dichos bienes, los cuales fueron adquiridos por medio de compraventa al señor Héctor Iván Valencia Cardona.

Es de resaltar que para el asunto objeto de debate se busca establecer si para el momento en que se llevó a cabo el secuestro del inmueble, los incidentistas venían o no ejerciendo la **posesión** sobre los bienes.

Bajo ese orden de ideas, pasa el Despacho a realizar el análisis de la solicitud de levantamiento de secuestro de cada uno de los solicitantes y su respectiva valoración probatoria, consistente en prueba documental, interrogatorio de parte y prueba testimonial, en los siguientes términos:

1.-Los señores FABER ARMANDO VIDAL ESCUDERO y LUZ ADRIANA ATEHORTÚA ARANGO, aseguraron ser los propietarios y poseedores materiales del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 01N-5363503, apto 302 situado en la calle 85 A No. 51B-98 de esta ciudad y para acreditarlo arrimaron al proceso el documento de compraventa celebrado el 07 de marzo de 2015, con el señor HÉCTOR IVÁN VALENCIA CARDONA, recibos de pago realizados al vendedor y declaración extra juicio (fl. 16 al 26).

Pues bien, los referidos documentos, lejos de constituir prueba de posesión, acreditan la tenencia del bien, ya que lo recibieron materialmente en el marco de un “contrato de compraventa” – cuya existencia y validez, sea del caso decir, no corresponde dirimir a esta judicatura, pero que consagra la obligación de otorgamiento de escritura de venta- en donde se establecieron las comodidades del bien, el precio y la forma de pago, pero sin transferir de manera expresa el derecho de posesión sobre el inmueble, pues en dicho documento quedó establecido que la escritura se haría una vez cancelaran la totalidad de la deuda, excluyéndose de suyo la calidad de poseedores para adquirir por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio el inmueble respecto del cual solicitan el levantamiento del embargo y secuestro.

Sumado a ello en el interrogatorio de parte el señor FABER ARMANDO VIDAL, luego de referirse a la forma en la que tuvo lugar la negociación del inmueble y referirse a varios aspectos relativos a cómo se enteró de la existencia del proceso, la fecha en que entró a ocupar el inmueble, entre otros, reconoció

que decidió adquirir el bien por la suma de \$125.000.000, de los cuales entregó varias cuotas, pero confesó que como no se cumplió, resta un recurso que será entregado cuando se realice la escritura pública. Dijo de ese modo que, aunque existe un saldo por pagar, no quiere desembolsarlo, en atención a los problemas presentados frente al bien. Dijo incluso estar a la espera de cuál es el desenlace de esta situación, siendo las mencionadas afirmaciones propias de un contratante, no de un poseedor

A su turno la señora LUZ ADRIANA ATEHORTUA, reconoció que se celebró un contrato el 7 de marzo de 2015 y que no se estudió la "papelería" porque para ese entonces se confiaron por tratarse de un apartamento nuevo, sobre el negocio admitió que fue realizado entre el señor HÉCTOR IVÁN VALENCIA CARDONA y su esposo y que se pactaron unas cuotas, pero como quiera que en el año 2019 se presentaron dificultades, decidieron no seguir pagando. Asimismo, significó que, aunque trataron de organizar la situación el año antepasado, ante lo presentado, se prefirió seguir esperando.

Lo que viene de expresarse es prueba inequívoca del reconocimiento de dominio ajeno y de la calidad de contratantes de los solicitantes, más que de poseedores. Los señores FABER ARMANDO VIDAL y LUZ ADRIANA ATEHORTUA acudieron a contratar con HÉCTOR IVÁN VALENCIA CARDONA en busca de adquirir un bien inmueble, pero que se vio defraudados en sus intereses, dada la imposibilidad jurídica de otorgar las correspondientes escrituras públicas., aceptando que incluso a la fecha están a la espera de una solución.

Del testimonio rendido por la testigo Carmen Julia Arango Castaño, se extrae que en su mayoría es de oídas, no da cuenta de manera clara de la posesión, de hecho, es contradictoria e imprecisa en sus dichos, lo que le resta todo valor probatorio a los mismos. No suma a la carga probatoria de posesión y la fecha exacta a partir de la cual se dio la variación del título, en caso de que ello hubiera tenido lugar. No da cuenta de actos concretos de posesión ni mucho menos de si desconocen o no dominio ajeno, la mayoría de las deposiciones de la testigo obedecen a información que atribuye conocer

por información de los propios promotores del incidente de levantamiento de secuestro.

2.- Los señores JHON JAIRO RUIZ SUÁREZ y DIANA LUCÍA PADIerna ÁLZATE ARANGO, dicen ser propietarios y poseedores materiales del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 01N-5363505, apto 402 situado en la calle 85 A No. 51B-98 de esta ciudad, por compra realizada el 03 de marzo de 2015 el 07 de marzo de 2015, al señor HÉCTOR IVÁN VALENCIA CARDONA.

Para probar sus dichos, arrimaron copia de pago de impuestos, "compraventa", cédula de ciudadanía, recibos de pago realizados al vendedor, crédito para compra de vivienda y acta de audiencia de conciliación convocada por los poseedores en la Procuraduría General de la Nación (fl. 27-75).

Al igual que en el caso de los señores FABER ARMANDO VIDAL ESCUDERO y LUZ ADRIANA ATEHORTÚA ARANGO, el contrato compraventa aportado (fl 59), cuya existencia y validez, no corresponde analizar a esta funcionaria, pero en el que se hace alusión a la obligación de otorgar escritura de venta por parte del señor HECTOR VALENCIA, no entregó posesión adelantada del bien al comprador, pues conserva la anotación según la cual *"la escritura se hace una vez cancelada la totalidad de la deuda"*. Asimismo, han aportaron copia de la conciliación celebrada en la Procuraduría General de la Nación donde convocaron al demandado para que cumpliera con el contrato de compraventa, estableciendo la fecha para la firma y la denuncia que por estafa presentó ante la Fiscalía General de la Nación lo que a todas luces resulta incompatible con la calidad de poseedores, evidenciando claramente que se trata de unos contratantes a la espera del cumplimiento de las obligaciones consagradas en el instrumento jurídico del que se viene hablando, pues no se explica cómo unos poseedores, quienes se supone, desconocen todo dominio proveniente de un tercero, están a la espera de soluciones provenientes de otra persona para el perfeccionamiento de un contrato, e incluso convocan a audiencias de conciliación y a presentar denuncia ante la Fiscalía; tal actitud, es propia más bien de unos

contratantes, que se sienten perjudicados por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y que están a la expectativa de ponerle fin al embrollo jurídico en el que se encuentran inmersos.

Lo antes mencionado, fue corroborado en los interrogatorios de parte practicados a los referidos señores, donde, sin lugar a dudas, confesaron ser contratantes más que poseedores, no de otro modo puede entenderse que el señor JHON JAIRO RUIZ haya manifestado que se ha reunido cantidad de veces con el señor HECTOR IVAN VALENCIA para tratar de solucionar el asunto, que le haya pagado intereses "esperanzado en las escrituras", que haya ofrecido 10 millones de pesos para "los documentos", que lo haya citado a conciliación, denunciado en Fiscalía por estafa etc. Bajo esa misma línea se pronunció la señora DIANA LUCÍA PADIERNA quien indicó haber entregado todo el dinero del negocio al señor HECTOR VALENCIA, pero que este no les pudo hacer los documentos debido a la hipoteca, razón por lo que fue denunciado en Fiscalía, amén de reconocer expresamente que han tratado de diversas maneras en llegar a un acuerdo y admitir que se encuentran avanzando con las demandas.

Basta lo expresado para concluir que en el presente caso no está acreditada la calidad de poseedores de los solicitantes, por lo que no se procederá a levantar el secuestro del inmueble respecto del que fue reclamado.

3.- Los señores GUSTAVO ARNULFO CORREA BALVIN y GLORIA RODRÍGUEZ PULGARÍN, señalaron ser cónyuges y que al momento de la diligencia no se encontraban en el apartamento toda vez que desde que se realizó la "compraventa" con el señor HÉCTOR IVÁN VALENCIA CARDONA, el día 06 de febrero de 2016, han tenido el bien inmueble identificado con matrícula 01N-5363504 apto 401 situado en la calle 85 A No. 51B-98 de esta ciudad.

Para probar sus dichos, armaron copia de la "compraventa", contrato de arrendamiento, cédula de ciudadanía y declaraciones extra judiciales (fl. 76-84).

Asimismo, rindieron interrogatorio de parte y se escuchó la prueba testimonial reclamada por éstos, de cuya valoración en conjunto se puede apreciarse, que también sirvió de base a la detención material del bien por parte de los opositores, documento de compraventa –de cuya existencia y validez no compete pronunciarse al Despacho–, tal y como se desprende a folio 76; documento en el que también se establecieron las comodidades del inmueble, precio y forma de pago y donde quedó establecido *“La escritura se hace una vez sea cancelada la totalidad de la deuda...”*, sin que se transfiriera de manera expresa posesión, como se requiere según el precedente jurisprudencial estudiado para ostentar tal calidad, y si bien se aportan contrato de arrendamiento, lo que se puede confrontar con los documentos que reposan de folios 76-84, esto no otorga automáticamente la calidad de poseedor, pues en ese caso, según se estudió ya, deben los incidentistas probar en qué momento pasaron de ser tenedores, en virtud del acuerdo voluntades para adquirir el bien, a ser poseedores, desconociendo todo dominio ajeno, y ello no ocurrió, como que ni siquiera hay claridad sobre la fecha en que se hizo entrega del inmueble y porque al igual que JHON JAIRO RUIZ SUÁREZ y DIANA LUCÍA PADIERNA ÁLZATE ARANGO, presentaron denuncia penal ante la Fiscalía General de La Nación, según se observa a de folios 168 a 171, por estafa.

El señor GUSTAVO ARNULFO CORREA BALVIN manifestó en su interrogatorio que “compró” el inmueble y para el efecto entregó cien millones de pesos, pero quedó debiendo tres millones para las escrituras, sin que hasta el momento se haya cumplido con eso, por lo que ese dinero se encuentra “quieto” además el señor HECTOR VALENCIA no cumplió con entregar el inmueble terminado, reconoce haberlo denunciado por que le vendió un inmueble hipotecado. A su turno, la señora GLORIA RORÍGUEZ PULGARÍN, indicó que como quiera que no les han entregado las escrituras del inmueble, ellos no han procedido a entregar los tres millones de pesos que adeudan por el negocio del apartamento, además de corroborar que junto con otros vecinos se reunieron para presentar una denuncia por estafa en contra del señor Héctor.

Al anterior panorama, que como se indicara, lejos de probar la calidad de poseedores de los solicitantes, otorga certeza acerca de su calidad de contratantes y, por ende, de meros tenedores a la espera de la legalización del contrato cuya intención tuvieron de celebrar, no suma la declaración del señor JOSE DARÍO GÓMEZ, quien fungiera como testigo, pues la totalidad de los dichos del referido sujeto tiene su fuente en los dichos mismos del señor GUSTAVO CORREA, como lo reconoció expresamente al rendir su versión, traduciéndose ello en que se trata de un testigo de oídas, por lo que su testimonio carece de todo valor probatorio.

4.- El señor JHOVANNY GALLEGO RODRÍGUEZ, manifestó que al momento de la diligencia de secuestro no se encontraba en el apartamento, toda vez que ya no convive con su expareja, la señora LUZ ADIELA CALVO TREJOS, madre de sus hijos, quien no recordaba que se había firmado compraventa sobre el inmueble identificado con matrícula 01N-5363501, apto 202, situado en la calle 85 A No. 51B-98 de esta ciudad, con el señor HÉCTOR IVÁN VALENCIA CARDONA, el día 28 de diciembre de 2014, pero fue autenticada posteriormente por el señor VALENCIA CARDONA el día 02 de septiembre de 2015, momento en el cual se le entregó el resto de dinero. Para probar su dicho, arrió copia de la "compraventa", cédula de ciudadanía y declaraciones extra juicios (fl. 85-87).

Pues bien, el "Contrato de Compraventa" arrimado al plenario, da cuenta igualmente de la existencia de un acuerdo de voluntades para la adquisición del apartamento 202, toda vez que al igual que en los otros documentos estudiados, se indicó que las escrituras se harían el día de la cancelación de la deuda, habiéndosele entregado la tenencia material del mismo el día 22 de febrero de 2015, pero de modo alguno como poseedor, pues no se indicó en ningún aparte del referido documento que se le entregara anteladamente la posesión del bien. En ese orden ideas, lo cierto es que la tenencia del bien por parte del señor JHOVANNY GALLEGO RODRÍGUEZ, se deriva del acuerdo de voluntades para la adquisición del inmueble.

Permite inferir lo anterior, se insiste, que la calidad del referido señor fue de tenedor, como contratante que está a la expectativa del otorgamiento de las escrituras y aunque se aceptara que el incidentista ejerce la posesión sobre el citado bien, no existe en el plenaria prueba que acredite la fecha exacta en que operó la interversión del título y mutó.

En su interrogatorio de parte, el referido señor describe con precisión los términos en los que se llegó al acuerdo de voluntades y la manera en que procedió a desembolsar las cuotas para el pago del inmueble que pretendía adquirir, reconociendo que a la fecha adeuda diez millones de pesos a la espera que le “hagan los papeles” del apartamento, admitió que intentó demandar al señor HECTOR VALENCIA pues lo que quiere ES que le otorguen las escrituras; que de hecho es eso lo que está esperando para proceder a desembolsar los diez millones de pesos restantes.

De otro lado, el señor HECTOR MAURICIO ARENAS, quien hizo a las veces de testigo, no aportó mucha claridad sobre el caso, ni mucho menos tuvo la virtud de probar lo que le correspondía al señores GALLEGU RODRIGUEZ, pues admite no tener conocimiento del negocio, en su mayoría, su deponencia es de oídas, y lo que dice saber de manera directa, como lo atinente a las personas que habitan el inmueble, no prueba la posesión, de hecho admite que no sabe acerca del pago de impuestos, servicios o la realización de mejoras.

Así, al igual que en los demás casos ya analizados por esta judicatura no se cumplió por parte del solicitante con la carga de probar su calidad de poseedor, por lo que no está llamada a prosperar la solicitud de levantamiento de secuestro en cuestión.

Efectuado el análisis de cada uno de los casos sometidos a consideración del Despacho debe decirse a título general y a modo de conclusión, que en cada uno de ellos se acreditó la existencia de relaciones jurídicas sustanciales o manifestaciones de voluntad, que con independencia de su validez, asunto que escapa a la competencia de este Juzgado y por tanto ha de

ventilarse ante el ejercicio de la correspondiente pretensión ante el competente, dan cuenta de la intención de la celebración de un contrato de venta frente a varios inmuebles, no obstante el título que se les dio, por lo que se entiende que la entrega del bien que se hizo fue a título de mera tenencia, pues la propiedad no se transmitió, ni de manera expresa se estipuló la intención de entregar, valga repetirlo, la posesión de los mismos.

Bajo ese entendimiento y ante la entrega de mera tenencia a cada uno de los solicitantes, se reclamaba la prueba puntual de la interversión del título de mero tenedor a poseedor, y la fecha en que tuvo lugar, sin que ninguno de los opositores lograra acreditarlo, quienes en su integridad, y por el contrario, de una u otra manera confesaron su calidad de meros tenedores, al reconocer dominio ajeno en tanto estar a la expectativa de una solución jurídica o incluso de hecho, de cara a las obligaciones contraídas en los "documentos de compraventa".

Así las cosas, no queda más que concluir, que para el momento de realizarse la diligencia de secuestro sobre los bienes inmuebles distinguidos con folios de matrículas inmobiliarias números 01N-5363501, 01N-5363503, 01N-5363505 y 01N-5363504, ubicados en esta ciudad en la calle 85 No. 51B-98 Barrio Aranjuez de Medellín, los señores, FABER ARMANDO VIDAL ESCUDERO y LUZ ADRIANA ATEHORTÚA ARANGO, JOHN JAIRO RUÍZ SUÁREZ y DIANA LUCÍA PADIerna ÁLZATE, GUSTAVO ARNULFO CORREA BALVIN y GLORIA RODRÍGUEZ PULGARÍN, y JHOVANNY GALLEGO RODRÍGUEZ, no tenían la posesión de los mismos y por lo tanto, se DECLARARÁ IMPROSPERA la solicitud de levantamiento de secuestro.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN,**

RESUELVE

PRIMERO: DECLARARÁ IMPROSPERA la solicitud de levantamiento de secuestro presentada por los señores FABER ARMANDO VIDAL ESCUDERO y

LUZ ADRIANA ATEHORTÚA ARANGO, JOHN JAIRO RUÍZ SUÁREZ y DIANA LUCÍA PADIerna ÁLZATE, GUSTAVO ARNULFO CORREA BALVIN y GLORIA RODRÍGUEZ PULGARÍN, y JHOVANNY GALLEGO RODRÍGUEZ, según lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS Y PERJUICIOS a los opositores, a favor de los demandantes, de conformidad con lo previsto en el núm. 9º del artículo 309 del CGP.

TERCERO: Como agencias en derecho se señala la suma de \$1.200.000.

**NOTIFIQUESE,
BEATRIZ EUGENIA URIBE GARCÍA
JUEZ.**

Firmado Por:

**Beatriz Eugenia Uribe García
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 03
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:

944d95275101855fc224aeceed28e2c0d7fa3aab10943a6752f221258cda53cd

Documento generado en 06/10/2021 04:27:02 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>