

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA**



Magistrado Sustanciador: **JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA**

Manizales, Caldas, dieciocho de enero de dos mil veintiuno.

Entra la Sala a decidir el recurso de apelación formulado por el señor Jorge Enrique Benítez Betancur frente al proveído proferido en audiencia realizada el seis (6) de agosto de 2020, por medio del cual el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales no accedió a la solicitud de levantamiento de la medida de secuestro practicada dentro del proceso ejecutivo singular interpuesto por el Condominio Campestre Cerros de la Alhambra P.H. en contra de la señora Adriana Londoño Ramírez y otros.

ANTECEDENTES

- El incidentalista refirió que el 24 de mayo de 2018, en atención a lo comunicado por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de esta ciudad, a través de despacho comisorio librado en el proceso ejecutivo instaurado por el Condominio Campestre Cerros de La Alhambra en contra de la señora Adriana Londoño Ramírez y otros, se procedió a efectuar el secuestro de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias 100-168530 (lote A) y 100-168533 (lote D); sin embargo, durante la práctica de la diligencia fue confundido el predio identificado con matrícula inmobiliaria número 100-0007870 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales, de propiedad del señor Jorge Enrique Benítez Betancur, con el lote D, y se declaró su secuestro pasando por alto que se trataba de un predio de propiedad de un tercero que no tiene relación con el proceso dentro del cual fue decretada la medida.
- Al momento de descorrerse el traslado del incidente respectivo, la parte ejecutante (no incidentalista) arguyó que sí existía plena identidad entre el predio embargado y el secuestrado; y que de aceptarse que fuera diferente al embargado, la posesión del reclamante solo había tenido inicio el 24 de febrero de 2017, es decir, 5 años después de la inscripción de la medida.

- Con auto de ocho (8) de julio de 2019 se requirió al Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- para que informara si ya se había llevado a cabo el "trámite de mutación segundo desenglobe", radicado con el N° 1717400001712018 y que "recae sobre los inmuebles con folio de matrícula inmobiliaria 100-168533 y 100- 168530", solicitud elevada por oficio No. 1838 de 29 de mayo de 2019; así mismo, decretó de oficio un dictamen pericial con la finalidad de:

"- Identificar por sus linderos y áreas los lotes identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nros. 100-168533 Lote D y 100-168530 Lote A.

-identificar por sus linderos y áreas el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-0007870 de propiedad del señor Jorge Benítez.

-Indicar si el inmueble adquirido por el señor Benítez a través de la Escritura Pública No. 40 del 24 de febrero de 2017 corresponde al lote que hace referencia la escritura pública 384 de abril 19 de 2006, en caso contrario a cual lote corresponde el del señor Benítez e indicado en el acto escriturario de loteo (E.P. 384 de abril 19 de 2006).

-Se identificará en la carta catastral los lotes 100-168533 Lote D y 100- 168530 Lote A, al igual que el del señor Jorge Benítez con folio de matrícula 100-0007870".

- Con auto del 19 de febrero de 2020 se dispuso el decreto de:

"- PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE INCIDENTADA

-Documentales

Los enunciados en el correspondiente acápite por la parte incidentante.

- Testimoniales

Se recibirá declaración a:

- JORGE TORRES LONDOÑO

- MARIA TERESA LONDOÑO RAMIREZ

- IRENE TORRES LONDOÑO

- HECTOR IVAN BUITRON

SOLICITADAS POR LA PARTE INCIDENTADA

INTERROGATORIO

Se recepcionará interrogatorio al señor JORGE ENRIQUE BENITEZ BETANCUR, incidentante.

Se convoca al Ingeniero Civil Leandro Benítez Buriticá quien realizó el peritazgo para que comparezca a la audiencia.

- PRUEBAS DECRETADAS DE OFICIO.

Se requerirá una vez más al IGAC para que aporte el plano de protocolización de la escritura pública 384 de abril 19 de 2006, lo que deberá hacer en el término de cinco días siguientes al recibo de la comunicación, so pena de ser sancionado con Multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) (art.276 C.G.P)".

- Posteriormente, se puso en conocimiento de las partes a través de proveído de 28 de febrero de 2020, el oficio del Instituto Geográfico Agustín Codazzi que da cumplimiento a lo ordenado en auto de 19 de febrero de 2020.

- En audiencia de seis (6) de agosto de 2020 el Funcionario de instancia decidió no levantar el secuestro sobre los predios identificados con los folios

de matrículas inmobiliarias Nros. 100-168533 Lote D y 100-168530 lote A, los cuales fueron incautados en diligencia del 24 de mayo de 2018. Además, impuso multa al señor Jorge Enrique Benítez Betancur de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes conforme a lo normado en el artículo 597 numeral 8 inciso final del C.G.P.

Para soportar su determinación, adujo que la coincidencia entre los lotes D y el del señor Benítez Betancur quedó en entredicho, ya que el dictamen pericial no tuvo la suficiente solidez para decir que hay coincidencia entre los predios "D" y el que corresponde al señor Jorge Benítez.

De otro lado, no se probó la posesión que ejerce el incidentante sobre el bien incautado, solamente la declaración del señor Héctor Iván Buitrón que señaló que en el predio sí se han sembrado diversos cultivos; sin embargo, en el momento de hacer la diligencia no había ningún cultivo.

Por su parte, la señora Karen Vanessa Jaramillo en la diligencia de secuestro dijo que el predio era de descanso y no se explotaba económicamente; por tanto, el incidentante no probó posesión sobre el bien incautado.

- El incidentalista interpuso el recurso de alzada para que se revoque el auto de instancia, fincó su disenso en que el Despacho a quo no debió desconocer el dictamen realizado por no haberlo hecho el perito, pues el auxiliar de la justicia puede valerse de profesionales idóneos para practicar la pericia, entre ellos un topógrafo.

Agregó que el predio secuestrado está plenamente identificado por el señor Iván Buitrón quien actuó como representante del incidentante y quien refirió el 24 de mayo de 2018 que el predio secuestrado pertenece al señor Jorge Benítez.

Destacó el censor que el artículo 981 del CC no es taxativo, y por tanto, la explotación económica del predio no es la única forma de posesión, pues puede haber otras, como por ejemplo que en el predio está una casa de recreo que usa el señor Benítez.

- Por su parte el no recurrente pidió se ratifique la decisión de instancia, para ello adujo que el incidente se instauró para saber quién era el dueño

del predio objeto de la medida y en la sustentación dice que se trata es de la posesión.

Arguyó que no quedó demostrada la posesión amén de la falla del perito, ya que no realizó la prueba, tampoco se tiene certeza de que el predio objeto de medida fue el que se visitó; por tanto, concluyo que no están configurados los elementos que se requieren para que triunfe el incidentante. Finalmente, indicó que si bien existen dudas en el presente asunto, debe resolverse a favor de la incidentada.

Allanado como se encuentra el trámite, se procede a resolver lo pertinente, previas, las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Resulta claro que dentro de los supuestos normativos del artículo 321 del Código Adjetivo Civil que estatuye la alzada de los autos, se encuentra:

“5. El que rechace de plano un incidente y el que lo resuelva”.

Por tanto, como en el presente asunto se encuentra habilitada la competencia del Superior, se entrará a proveer acerca del recurso de alzada interpuesto¹.

Es de capital importancia precisar que corresponde establecer si el bien secuestrado, guarda plena similitud con el embargado e identificado con MI 100-168533; o por el contrario, tal como lo sostiene el recurrente, se trata de predios diferentes.

Para absolver el problema jurídico es menester realizar una identificación de predios en disputa:

-El inmueble con matrícula inmobiliaria No. 100-168533 (lote D) de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales, refleja según la anotación primera que la señora María Teresa Londoño Ramírez es su propietaria² y tiene código catastral 00-000017-0072-000 según Documento Público 384 de 19 de abril de 2006 corrida en la Notaría Segunda de Chinchiná, Caldas.

¹ “Artículo 328. Competencia del superior: “ (...)En la apelación de autos, el superior sólo tendrá competencia para tramitar y decidir el recurso, condenar en costas y ordenar copias.”

² Fl.25, c. despacho comisorio.

-De otro lado, el predio identificado con matrícula inmobiliaria número 100-0007870 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales según su anotación 16 tiene como titular de derecho real de domino el señor Jorge Enrique Benítez Betancur³ y como Códigos Catastrales 17-174-00-00-00-00-017-0107-0-00-000 y 17-174-00-00-000-00-0017-0167-0-00-00-0000 según Escritura Pública No. 40 de 24 de febrero de 2017 de la Notaría Única del Círculo de Palestina⁴, Caldas.

De lo anterior, se concluye que se trata de predios jurídicamente diferentes. Se duele el recurrente al intentar secuestrar el predio D que se terminó secuestrando su predio que nada tiene que ver con el proceso.

Resulta diáfano para la Corporación que en inmueble embargado es el correspondiente al lote D e identificado con matrícula inmobiliaria No. 100-168533, propiedad de la deudora María Teresa Londoño Ramírez, tal como consta en la anotación 2 del Certificado de Tradición del bien raíz.

La Diligencia de secuestro del Lote A y D fue llevada a cabo por el Juzgado Cuarto Promiscuo Municipal de Chinchiná, la cual declaró que la ubicación y linderos "corresponden a los mismos que se encuentran descritos en la Escritura Pública 384 de abril de 2006, y suministrados para realizar la diligencia el pasado 24 de octubre de 2017, razón por la cual en esta diligencia no se realiza el recorrido total a los predios, pues se trata de los mismo lotes, con los mismos linderos y las mismas descripciones", así se lee en el acta de la diligencia obrante a folio 256 del cuaderno principal.

Más adelante se hizo constar por la Funcionaria que el señor Jorge Torres Londoño manifestó que el lote identificado con la letra D era en realidad de propiedad del señor Jorge Benítez, y según se afirmó por dicho declarante al parecer existió un error en el levantamiento topográfico, de allí la diferencia entre uno y otro predio.

Luego de adelantado el trámite incidental se tiene que en el peritaje suscrito por los señores Andrés Felipe Jurado Patiño y Daniel Felipe Gaviria Galeano⁵ arrojó como conclusión final: " de acuerdo al estudio realizado a las escrituras y al terreno se determina que el lote D, cuyo propietario cita la

³ Fl. 17, c.6

⁴ Fl. 7 y ss, c.6.

⁵ Fl. 130, C. incidente.

escritura es la señora María Teresa Londoño está ubicado de acuerdo a su ubicación geográfica y linderos en el predio que hoy es del señor JORGE BENITEZ, y que el Lote A, tiene normalidad en sus linderos de acuerdo a lo citado en las escrituras y de acuerdo a su ubicación geográfica" Debe resaltarse frente a lo anterior que si bien al momento de sustentar el peritazgo el perito fue poco preciso en los datos suministrados tendiente a demostrar que el Lote D guarda similitud con el del incidentante y no recorrió todos los linderos del predio, no por ello puede desecharse por completo pues en el escrito se tiene que estudió de manera juiciosa los predios objeto del presente incidente, a pesar se itera, que la sustentación del peritazgo fue imprecisa. En gracia de discusión de desecharse el peritazgo, mínimamente deja una duda acerca de si efectivamente el predio embargado es el efectivamente secuestrado, lo cual, se apoyaría con lo dicho por el señor Jorge Torres al momento de la diligencia de secuestro.

Debe anotarse que con oficio No. 1838 de 29 de mayo 2019⁶, se le comunicó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi que mediante auto de la fecha se le requirió a dicha entidad información acerca de "si ya se llevó a cabo el trámite de mutación segundo desenglobe"; radicado con el N° 17174000017112018 y que recae sobre los inmuebles con folios de matrículas 100-168533 y 100-168530" estos últimos correspondientes a lotes D y A respectivamente.

En oficio allegado al despacho a quo el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" manifestó:

"En desarrollo del estudio de la documentación soporte del trámite solicitado, se procedió a confrontar el título de propiedad contenido en la escritura pública número 384 de fecha 19 de abril de 2006, mutación segunda desenglobe, frente a los antecedentes catastrales, resultado de lo cual se halló inconsistencia en cuanto a que la porción de área de terreno destinado en el citado título como lote D, bajo el folio de matrícula inmobiliaria 100-168533 y su correspondiente localización sobre el plano para desenglobe finca Guayabal aportado en la petición se observa que este se sobrepone con el predio identificado con ficha catastral identificada número 17-174-00-00-00-00-0017-0107-0-00-00-0000, inmueble inscrito según los antecedentes catastrales análogos de la entidad, desde el 10 de abril de 1970, inmueble debidamente constituido bajo el folio de matrícula 100-7870".

Lo anterior deja ver que desde el estudio de títulos, el IGAC evidenció una inconsistencia entre el lote D y el del señor Jorge Benítez, pues el primero se sobrepone al segundo en cuanto la ubicación geográfica según el estudio de títulos realizado por el ente público.

⁶ Fl. 33, c.5 incidente.

En el mismo documento allegado al Despacho se indicó:

"Que una vez finalizado el estudio jurídico, se procedió a realizar visita técnica de campo el día 26 de febrero de 2020 al predio 17-174-00-00-00-00-0017-0072-0-00-00-0000, predio que es objeto de trámite de desenglobe, con el fin de confrontar la información contenida en la escritura 384 de fecha 19 de abril de 2006, los antecedentes catastrales y la realidad física del predio, en esta visita, realizada por personal de la Entidad, fue atendida por el señor Pablo Emilio Sánchez, persona encargada de la propiedad.

Que una vez realizado el recorrido por el predio, el funcionario corroboró que efectivamente existe una sobre posición entre el lote D a desenglobar y el predio 17-174-00-00-00-00-0017-0107-0-00-00-0000".

Lo expuesto refleja entonces que tanto del estudio de título como de la verificación de campo, se desprende sin duda alguna que el lote D esta superpuesto en el lote del incidentalista

Y finalmente, en el informe al que se ha hecho alusión, concluyó el IGAC:

"Que en tal sentido y teniendo en cuenta que conforme al Artículo 42 de la Resolución 070 de 2011, "la inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sana los vicios de que adolezca la titulación presentada o /a posesión del interesado, y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio" con base en los postulados contemplados en la Resolución número 070 del IGAC y el manual de procedimientos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, determinó la No procedencia del trámite mutación segunda desenglobe, en tanto no se allegue a esta Dirección Territorial una escritura pública debidamente registrada que dirima, corrija o modifique el yerro presentado en la escritura pública 384 de fecha 19 de Abril de 2006.

Es menester indicar que de cara la sobreposición entre el Lote D y el de propiedad del incidentalista, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi *"determinó la No procedencia del trámite mutación segunda desenglobe, en tanto no se allegue a esta Dirección Territorial una escritura pública debidamente registrada que dirima, corrija o modifique el yerro presentado en la escritura pública 384 de fecha 19 de Abril de 2006"*; lo anterior permite aseverar entonces que la entidad competente se abstuvo de aprobar el segundo desenglobe de que da cuenta la escritura pública 384 de 19 de abril de 2006, por lo cual, aún no se ha determinado con precisión cual es la porción de terreno perfectamente identificable para el lote D, superpuesto, según se evidenció con el bien raíz del incidentalista.

Así las cosas, se tiene que efectivamente el bien secuestrado es el del señor Jorge Benítez pues como se evidenció el lote D (objeto de la medida) según el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", esta en la posición geográfica del primero, aclarando entonces la autoridad pública que negó el desenglobe

que por inconsistencias en la Escritura Pública 384 de 2006 no existe certeza de la porción de terreno que efectivamente ocupa realmente el lote D.

Vale precisar que al momento de la diligencia de secuestro la Jueza comisionada declaró el secuestro de los lotes A y D al considerar que la ubicación y linderos de los bienes aprehendidos corresponden a los mismos que se encuentran descritos en la Escritura Pública 384 de abril de 2006, documento que presenta como se evidenció, vicios respecto del lote D, tal y como se indicó por el IGAC; por tanto, si la diligencia de secuestro se basó en la Escritura Pública 384 de abril de 2006 para determinar la ubicación y lindero del Lote D, se erró al practicar la medida, permitiendo afirmar que según dicho documento público la cabida y ubicación correspondían al bien del señor Jorge Benítez, al estar sobrepuesto el lote D; por tanto, si se incautó según la Escritura Pública 384 creyendo que era el Lote D realmente se secuestró el predio del señor Jorge Benítez, pues se resalta que el trámite de desenglobe fue rechazado por el IGAC por las imprecisiones de tal documento público, lo cual sería suficiente para revocar el proveído de instancia al evidenciarse la falta de identidad entre el predio objeto de la medida (lote D) y el efectivamente secuestrado (propiedad del señor Jorge Benítez).

Y es que por si fuera poco para la Sala, se trae a colación lo declarado por el testigo Héctor Iván Buitrón⁷ quien indicó que administra la finca de Jorge Benítez; que el predio ha tenido cultivos como maíz, frijol, yuca, plátano; con respecto a la pregunta ¿usted conoce a la señora Karen Vanessa Jaramillo, si es así, díganos porqué? Respondió que es su cuñada; y frente al interrogante: ¿por qué esta señora en la diligencia de secuestro manifestó que en esa finca no se maneja ni se cultivaba nada? arguyó que en ese tiempo se arrancó una yuca y se debe dejar reposar el terreno para que se recupere otra vez el vegetal, por eso se había sembrado un café al que le dio palomilla y se tuvo que dejar otra vez "enrastros" para que la tierra se recuperara y sembrar maíz. Finalmente, destacó que si bien para la época del secuestro no había nada cultivado ello era en razón a que el plátano sembrado le cayó una enfermedad y tocó eliminar las matas.

Posteriormente, reveló que cuando apenas empezó a trabajar con el señor Jorge Benítez había otro agregado en la finca y en ese momento

⁷ Min. 40:00 y SS, audiencia incidente de levantamiento.

empezaron a construir la cabaña; aclarando que en ese tiempo le pagaban para cortar la guadua y subirla para poder construir la cabaña. Resaltó que el predio que administra es propiedad de Jorge Benítez.

La anterior declaración permite evidenciar que al señor Jorge Benítez sí lo distinguen como dueño del predio secuestrado, además, a diferencia de lo considerado por el Juez a quo sí ha realizado actos de señor y dueño, como la construcción de una cabaña y diversos cultivos que se han sembrado.

En este orden de ideas, se revocará la decisión de instancia y se ordenará el levantamiento del secuestro sobre el predio de propiedad del señor Jorge Enrique Benítez Betancur identificado con matrícula inmobiliaria número 100-0007870 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales, al igual que la entrega de dineros recaudados por el secuestro al señor Jorge Enrique Benítez Betancur y se condenará en costas de primer nivel a la parte incidentada a favor del incidentante.

Se dispondrá la remisión del proceso al Despacho de origen y la comunicación inmediata al Juez de primer nivel, al tenor de lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 326 del Código General del Proceso, según el cual: *"... Si la apelación hubiere sido concedida en el efecto devolutivo o en el diferido, se comunicará inmediatamente al juez de primera instancia, por cualquier medio, de lo cual se dejará constancia. El incumplimiento de este deber por parte del secretario constituye falta gravísima"*. Sin condena en costas en esta Sede por falta de su causación (artículo 365-8 Ibídem).

Por lo expuesto, el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, en Sala Unitaria Civil Familia,

RESUELVE:

Primero: **REVOCAR** el proveído proferido en audiencia realizada el seis (6) de agosto de 2020, por medio del cual el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Manizales no accedió a la solicitud de levantamiento de la medida de secuestro practicada dentro del proceso ejecutivo singular interpuesto por el Condominio Campestre Cerros de la Alhambra P.H. en contra de la señora Adriana Londoño Ramírez y otros; para en su lugar,

Segundo: **ORDENAR** el levantamiento del secuestro sobre el predio de propiedad del señor Jorge Enrique Benítez Betancur identificado con matrícula inmobiliaria número 100-0007870 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales.

Tercero: **ORDENAR** la entrega de dineros recaudados por el secuestro al señor Jorge Enrique Benítez Betancur.

Cuarto: **CONDENAR** en costas de primera instancia a la parte incidentada a favor del incidentante.

Quinto: **NO CONDENAR** en costas en esta instancia.

Sexto: **COMUNICAR** al a quo de manera inmediata la decisión aquí adoptada, de conformidad con el artículo 326 del C.G.P.

Séptimo: **DEVOLVER** el expediente al Despacho de primer nivel para lo de su cargo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA
Magistrado

Firmado Por:

**JOSE HOOVER CARDONA MONTOYA
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
DESPACHO 5 SALA CIVIL-FAMILIA TRIBUNAL SUPERIOR MANIZALES**

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:

dacc1e5c4711373eca8c4e261422cac4b50f944c04fe61a9b7413d115a7725b9

Documento generado en 18/01/2021 04:03:39 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**