

República de Colombia

Rama Judicial



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL

Ubaté (Cund.), veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

Ref.: 2016-00596 Ejecutivo de Jorge Eliecer Flórez contra Luz Marina García y Gustavo Ruiz.

Procede el despacho a decidir el incidente de oposición a la diligencia de secuestro promovido por el señor JUAN PABLO ROMERO GUERRERO a través de apoderado judicial designado en amparo de pobreza.

ANTECEDENTES:

El tercero incidentante refiere que el día 6 de febrero de 2008 el señor GUSTAVO RUIZ RUIZ y la señora LUZ MARINA GARCIA REYES, por medio de compraventa le entregaron como se observa en la clausula quinta del mentado contrato la posesión del inmueble, secuestrado por este despacho el día 23 de julio de 2021.

El señor GUSTAVO RUIZ RUIZ y la señora LUZ MARINA GARCIA REYES, conforme reposa en el contrato de compraventa en mención, establecieron en la clausula quinta "entrega de la posesión, la entrega de la posesión del inmueble objeto del presente contrato se llevara a cabo por parte de los vendedores al comprador el día 6 de marzo de 2008"

Desde el día 6 de marzo de 2008, el señor Juan Pablo Romero, tiene la posesión del local 102 de la calle 12 número 5-92, urbanización la Legua del municipio de Ubaté y según registro calle 12 N° 5-94 que es el mismo inmueble, ejerciendo posesión del mismo en forma pública, pacífica y no interrumpida durante 13 años.

El señor Juan Pablo Romero es la persona que dispone del local 102, en mención, sin clandestinidad, ni da cuentas a nadie de su disposición, de lo

cual existe pruebas hasta como se observa en la misma diligencia efectuada el 23 de julio de 2021, donde la señora DORELLY CASAS SIERRA, indica que desde hace 7 años le cancela el arriendo al señor JUAN PABLO ROMERO y no a otra persona.

El señor GUSTAVO RUIZ RUIZ y la señora LUZ MARINA GARCIA REYES ante el Juzgado Civil del Circuito de Ubaté, presentaron proceso ordinario de resolución de contrato, con radicado 2013-00194 demandante Gustavo Ruiz Ruiz y Luz Marina García Reyes demandado Juan Pablo Romero Guerrero, conforme a demanda anexa

En la demanda en mención se solicitó la entrega del inmueble local ubicado en la calle 12 N° 5-92 y/o calle 12 N° 5-94, lo que demuestra que entre los señores Gustavo Ruiz y Luz Marina García Reyes, no tiene ni han tenido la posesión del inmueble secuestrado desde el 6 de marzo de 2008 ya que lo vendieron, que el proceso culminó con sentencia de primera instancia el día 23 de septiembre de 2013 que declaró probada la excepción de mérito denominada carencia de acción propuesta por el demandado contra las pretensiones de la demanda primigenia.

Sentencia que fue confirmada por el Tribunal Superior de Cundinamarca, el 28 de marzo de 2014, por lo tanto no prosperó la solicitud de entrega del local 102 ubicado en la calle 12 N° 5-94 y/o 92 de Ubaté, pretendida por los señores

GUSTAVO RUIZ RUIZ y LUZ MARINA GARCIA REYES, quien en su derecho de disposición vendieron y entregaron el local el 6 de marzo de 2008 al señor Juan Pablo Romero, quien desde esa fecha es poseedor material en nombre propio tras haber ejercido regular e interrumpidamente todas las facultades materiales que confiere el dominio, hecho donde descansa el ánimo de señor y dueño sobre el bien objeto de la medida cautelar, toda vez que el mismo fue adquirido en virtud de contrato de compraventa entregado el mencionado día, siendo que en este mismo proceso y con anterioridad se había realizado diligencia, el día 19 de junio de 2019 y se presentó solicitud la cual fue resuelta por este despacho el 1 de noviembre de 2019 y en el que se resolvió declarar parcialmente prospero el incidente propuesto por el señor Juan Pablo Romero Guerrero, decretando parcialmente prospero el incidente propuesto por el señor Juan Pablo Romero Guerrero y en consecuencia se decretó el levantamiento del

secuestro sobre la cuota parte del predio local 102 ubicado en la calle 12 N° 5-92/94 del municipio de Ubaté, determinación que se encuentra en firme.

Que en consideración a ello solicita se decrete el levantamiento del embargo y secuestro del local 102 ubicado según registro en la calle 12 N° 5-94 urbanización la Legua del Municipio de Ubaté, que se llevo a cabo el dia 23 de julio de 2021, sobre la cuota parte que le corresponde al señor Gustavo Ruiz Ruiz, y como consecuencia de ello se restituya el bien al señor JUAN PABLO ROMERO GUERRERO, en razón de ser poseedor de dicho bien y se respete la posesión que ejerce de manera pública, pacífica e ininterrumpida, y se condene a quien se oponga a dicha pretensión.

ACTUACION PROCESAL:

Presentado el incidente dentro de la oportunidad legal que concede para ello el artículo 597 numeral 8 del CGP., y ante a solicitud de amparo de pobreza elevada por el incidentante no se exigió la prestación de la caución ordenada por la ley para efectos del tramite impetrado, y se dio inicio al trámite.

La parte demandante e incidentada dentro del término manifestó frente a los hechos que el incidente es un simple tenedor por cuanto nunca se le entrego la posesión, por cuanto la promesa nunca se concreto, por lo que se opone a lo pretendido por la parte incidentante, conforme al pronunciamiento realizado en los hechos y en virtud de los argumentos facticos y jurídicos que señala, a renglón seguido como quiera que el incidente propuesto por el señor Juan Pablo Romero Guerrero, no está llamado a prosperar, partiendo del hecho de que la compraventa que pretendía celebrarse entre el incidentante y los demandados, nunca se materializo, razón por la cual la presunta posesión alegada se ejerció en razón de dicho negocio jurídico, e calidad de tenedor, ya que no es reconocido como señor y dueño. Que dicho lo anterior debe traerse a relación lo establecido en el artículo 777 del código civil, el cual establece que el paso del tiempo no muta o modifica la tenencia en posesión, de lo que resulta claro que el señor Juan Pablo Romero Guerrero, recibió anticipadamente delos aquí ejecutados, la cosa prometida en venta, sin embargo el mencionado señor pretende modificar dicha condición y sustituirla en posesión.

Por último refiere que los medios de prueba allegados por la incidentante dan cuenta de que demandados como incidentante no cumplieron con sus obligaciones contractuales que el inmueble sea visto enmarcado en múltiples disputas judiciales, los contratos de arrendamiento no son pruebas que demuestran la posesión alegada pues el ordenamiento jurídico colombiano permite la celebración de este tipo de actos a quienes detentan la cosa a título de tenencia, los testigos no son personas cercanas en su residencia al local y el certificado de libertad y tradición en sus anotaciones puede colegirse que los demandados no tenían intención de entregar la posesión, por lo tanto solita negar la solicitud de levantamiento de medida cautelar propuesto, se rechace el incidente propuesto se desestime el incidente se mantenga el secuestro realizado y se ordene seguir adelante con la ejecución.

Vencido el término probatorio se procede a resolver lo que en derecho corresponde, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Menester es comentar primeramente que el estatuto Procesal Civil contempla la posibilidad de que cuando se embarguen y secuestren bienes bajo posesión de terceras personas, puede acudirse a solicitar el levantamiento o cancelación de tales órdenes a través de la vía incidental, dentro de la cual es necesario demostrar obviamente su posesión real y material.

Como punto obligado de referencia nos corresponde remitirnos a lo que prescribe el artículo 762 del C.C., a saber:

"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se dé 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".

Bien sabido es que en incidentes como el que se promueve sólo se discute el hecho de la posesión, entendida como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño que se hubiere tenido por el tercero sobre el bien secuestrado al tiempo de practicarse la diligencia de

secuestro, y no la propiedad que sobre el mismo se pueda tener por ese tercero, o por otra persona cuestión ésta que es extraña a la controversia incidental y que constituye el objeto de un proceso ordinario.

La posesión material es un hecho que la ley protege para que se le respete a los poseedores con ocasión de las diligencias inherentes al proceso ejecutivo, razón por la cual tendiente a la tutela respectiva, el artículo 597 autoriza el levantamiento del embargo y secuestro cuando, entre otras cosas, un tercero promueve incidente para que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo del secuestro. Está constituida por una serie de hechos que se proyectan en el tiempo y en el espacio, donde la prueba idónea más no excluyente es la testimonial, cuyo poder demostrativo se examina en función de ser las declaraciones responsivas, exactas y completas.

Entrando al caso de marras, debe advertirse en primer término que no es dable pretender el levantamiento del embargo con el simple establecimiento de un derecho probable que endilgará el incidentante, toda vez que en efecto debe protegerse el que igualmente pueda corresponder al titular de la propiedad, o sea la parte ejecutada, y no por expresa disposición del art. 597 del C. G. del P., sino por analogía, hemos de remitirnos a lo estatuido por el art. 596 ídem, según veremos más adelante.

De las documentales como de las testimoniales, allegadas a este incidente se puede apreciar que el inmueble cuya nomenclatura aquí quedo claramente determinada pero que no aparece visible para el local ubicado dentro del edificio, es decir que esta dentro del inmueble cuya nomenclatura es la calle 12 N° 5-94 local 102, se encuentra siendo explotado por el incidentante, señor Juan Pablo Romero Guerrero, quien arrienda el bien y delega el cuidado y arreglos que requiera el bien en quienes han fungido como arrendatarios pero específicamente en la actualidad en la arrendataria señora María Dorelly Casas Sierra desde hace siete años y medio aproximadamente.

Tenemos que como prueba testimonial se escucho en interrogatorio de parte a la señora LUZ MARINA GARCIA, quien refiere que el señor Juan pablo negocio el local con ella y el señor Gustavo en la suma de 50 millones de pesos, de lo cual solo pago 16 millones de pesos y a pesar de que se ha requerido verbal y mediante una demanda, este no ha pagado lo debido, siendo que ellos debieron pagar el pago de una hipoteca, pagan el impuesto.

Que nunca los ha buscado para que le hagan las escrituras, siendo ellos quienes tienen que asumir el pago de los servicios públicos.

Interrogatorio del señor JUAN PABLO ROMERO GUERRERO, dice que conoce a Luz Marina García desde hace 13 años cuando le vendieron el local ubicado en la calle 12 N° 5-94 y a Gustavo Ruiz desde hace 20 años, porque vivía al lado de la vereda el Volcán y eran vecinos, que las condiciones del contrato de promesa que se hizo con ellos no se cumplió porque ellos se comprometieron a entregarlo sin gravámenes y no lo hicieron y por eso no se pudo hacer papeles, que ese local es de él porque ellos se lo entregaron por el negocio que se hizo, que él no ha pagado el impuesto porque nunca le ha enviado el recibo, y que él no incumplió con las obligaciones contractuales sino fueron el señor Gustavo y la señora Luz Marina, pero él es el dueño del local, el lo arrienda y realiza los arreglos que requiere. el local tiene contadores de agua y de luz y desde cuando lo compro están ahí.

La testigo MARIA DORELLY CASAS SIERRA, dice conocer a LUZ MARINA GARCIA hace 15 años porque su hermana tenía el local en arriendo, y el mismo tiempo al señor Gustavo Ruiz, que sabe que don Juan Romero es el dueño del local desde hace 13 años, porque él fue el que se lo arrendo a su hermana y a hora a ella y que los señores Luz Marina y Gustavo Ruiz nunca han ido al local para decirle nada a ellos de que son los dueños, que Juan Romero es el dueño no tiene que pelear con nadie para estar allí ni para arrendarle, el es el que pinta, coloco un tanque de agua, paga los recibos de servicios públicos, y sabe que los colindantes de ese local son la calle 12 el lavadero de carros, al otro lado el otro local, que no sabe como llego Juan ahí, pero que él le comento que le había comprado a Gustavo y a Luz Marina en marzo del 2008, y a él es el que ella reconoce como dueño.

JOSELYN RAMIREZ BALLEEN, dice que conoce a Luz Marina y a Gustavo Ruiz porque ellos le arrendaban el local donde estuvo en arriendo como 8 o 9 años, que sabe que JUAN PABLO es el propietario del local y que no le hicieron la escritura porque había un embargo, que él siempre lo vio como dueño, porque era el que le compraba la pintura por ahí cada año y lo veía cuando venía a cobrar el arriendo y a veces le pedía el favor ahí, que no ha visto a la señora Luz Marina ni al señor Gustavo reclamando o con alegatos con don Juan.

LUZ HERMINDA CASAS SIERRA dice conocer a los señores Gustavo Ruiz y Luz Marina desde hace 13 años, por motivo de que ella tuvo el local de

Juan Romero en arriendo y a Juan lo conoce hace mas de 20 años, por el negocio que tenía una tía de ella y a donde él iba, que ella conoce el local desde hace 13 años porque lo tomo en arriendo a Juan, local que tuvo hasta el 2014 en arrendamiento y pagando \$400.000 mil pesos mensuales, porque él le arrendo con mesas, rokola, y sillas, y sabe que Juan Pablo llego ahí porque don Gustavo le dejo ese local en 50 millones de pesos, eso lo sabe porque él se lo conto, que también le conto que él había dado un dinero, pero que no se había hecho escritura porque estaba hipotecado, que Juan es el que arregla el local, lo pinta, arregla los portones, el está pendiente de los daños, y que nunca lo han requerido los señores Luz Marina o Gustavo, ni ninguna autoridad para pedirle el local.

JUAN ELI ROBAYO GOMEZ, refiere que lo que sabe es que Gustavo Ruiz es el dueño del local y de todo el edificio porque ello construyo, que el compro dos apartamentos uno de los cuales está encima del local, pero no sabe si le compraron a Gustavo el local, que sabe que Luz Marina siempre tiene inconvenientes con la señora de la peluquería que le cobra lo del impuesto y o de los servicios, que no conoce al señor Juan Pablo Romero y que ha presenciado cuando Luz Marina le dice a la de la peluquería que no pinte ni haga arreglos porque eso es de ellos, y que la de la peluquería le conto que ella le paga arriendo a un señor.

JOSE MESIAS RINCON FRESNEDA, dice que ha escuchado de problemas con la de la peluquería, que conoce a la señora Luz Marina y al señor Gustavo desde hace 13 años porque el trabajaba con Joselyn en el local que este tenía y que está al lado de la peluquería y ahora el ocupa como arrendatario, que no conoce a Juan Pablo Romero y sabe que ese local de la señora Luz Marina es de ella el de la peluquería, que no sabe que el señor Joselyn haya cobrado arriendos del local de la peluquería para hacerle el favor al señor Juan Pablo y eso lo sabe por el tiempo que trabajo con el a menos que eso se diera cuando él no estaba, que en el local de la peluquería primero hubo una venta de cerveza después una venta de muebles y ahora la sala de belleza, pero no sabe quien arrienda.

A juicio de este juzgador, las manifestaciones realizadas por los testigos resultaron, claras, y coincidentes, en cuanto a que quien ejerce actos posesorios sobre el local identificado con matrícula inmobiliaria N° 172-60062, es el aquí incidentante señor Juan Pablo Romero Guerrero, permitiendo colegir en principio la veracidad de sus dichos, lo que en manera alguna fue controvertido o tachado por la parte incidentada, quien a través

de los interrogatorios solicitados y sus testigos se enfocó en establecer en quien recae el dominio del inmueble objeto de incidente, más no en desvirtuar los actos de mando y disposición que el incidentante refirió tener y que son el fundamento de su solicitud. Nótese como la señora Luz Marina García en su interrogatorio se refiere frente al negocio incumplido y al no pago de las obligaciones que por no estar el local desenglobado asume en su totalidad. Más no menciona arrendar o hacer arreglos locativos en el local objeto de solicitud de leva, y solo haber realizado requerimientos verbales relacionados con el cumplimiento del negocio, sin que aparezca de su atestación que ella ejerza actos de mando y disposición del inmueble local 102 que es objeto de solicitud de levantamiento de secuestro dentro del presente incidente.

No sobra advertir que frente al negocio privado jurídico que dice el incidentante realizó con los demandados señores Gustavo Ruiz y Luz Marina García, también es allegado el medio de prueba con el que sustenta la forma por la cual ingreso al local a realizar los actos de mando y disposición que alega, documento con el cual apoya su posesión aunado al contrato de arrendamiento que allega celebrado entre él y la señora Dorelly Casas, debiendo acotarse que si bien contribuyen a sustentar sus actos de mando o disposición sobre el local, no tienen el carácter de desvirtuar la propiedad que recae en cabeza de los señores GUSTAVO RUIZ RUIZ y LUZ MARINA GARCIA sobre el predio objeto de cautela en la cuota parte que corresponde a la parte demandada, quienes fungen como titulares de derecho real y así aparecen en el respectivo certificado de libertad y tradición.

De todo lo anterior se concluye entonces, que en efecto el incidentante señor JUAN PABLO ROMERO GUERRERO, está ejerciendo una serie de actos referenciados a la posesión nacidos del negocio jurídico inconcluso o incumplido que existe entre los demandados y el incidentante.

De la aplicación analógica que debe afectar esta situación y referida en acápite anterior tenemos que a voces del art. 596 numeral 3° del C. G. del P., necesariamente se ha de mantener de momento el embargo en el entendido de que, tal como se viene refiriendo la plenitud del derecho se encuentra fraccionada y el hecho de mantener el ejecutado una parte de éste aún sugiere el que sus acreedores puedan tener interés legítimo que no puede ser desconocidos en este momento. Lo anterior hace que por lo mismo se le otorgue al ejecutante el término de tres (3) días a la notificación que

por estado se haga de esta providencia, para que realice los pronunciamientos a que haya lugar frente a la cautela peticionada y decretada.

Ante la prosperidad del incidente y por lo establecido en el art. 597 in fine del C. G. del P., se condenará a la parte ejecutante en costas y perjuicios a favor del incidentante, debiendo acotarse que al solicitar el levantamiento de la medida cautelar no es dable dar aplicación a la otra norma invocada artículo 309, como quiera que el mismo tiende es a la restitución de la posesión más no al levantamiento de la medida cautelar que es lo que fue solicitado por el incidentante, y quien valga decirlo no ha sido despojado de la posesión.

En mérito de lo expuesto, el juzgado

RESUELVE:

1. DECLARAR próspero el Incidente propuesto por el señor JUAN PABLO ROMERO GUERRERO. En consecuencia se DECRETA el levantamiento del secuestro sobre la cuota parte del predio "LOCAL 102" ubicado en la calle 12 N° 5-92/94 del municipio de Ubaté (Cund.), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N°60062, diligencia realizada el día 19 de junio de 2019, por parte de este despacho y dentro de este asunto. **Ofíciase** al secuestre para que haga entrega del bien al aquí incidentante en el término máximo de cinco (5) días, y rinda cuentas sobre su gestión. Hágase las advertencias legales por su desatención.

2. DENEGAR de momento la cancelación del embargo. Para efectos de lo establecido por el numeral 3 del art. 596 del C.G.P. conceder el término de tres (3) días.

3. CONDENAR en costas al ejecutante, para tal efecto se fija la suma de medio salario mínimo legal mensual vigente (1/2SMLMV). y los perjuicios se liquidaran en la forma prevista en el inciso tercero del artículo 283 del CGP.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE.

LILIA INÉS SUAREZ GÓMEZ

Juez.