

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA UNITARIA CIVIL FAMILIA

Magistrado: Jaime Alberto Saraza Naranjo
Pereira, Abril veintinueve de dos mil veintidós
Expediente: 66001310300420190003801
Demandante: Diego Ruiz Cardona
Demandado: Johana Alexandra Zapata Gaspar
Incidentista: Lucila del Carmen Ceballos Jaramillo
Auto: AC-070-2022

Resuelve la Sala el recurso de apelación que la parte ejecutante interpuso contra el auto del 3 de febrero de 2022, proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, en el proceso ejecutivo iniciado por **Diego Ruiz Cardona** frente a **Johana Alexandra Zapata Gaspar**, en el que interviene como incidentista **Lucila del Carmen Ceballos Jaramillo**.

ANTECEDENTES

En el precitado proceso, se ordenó el embargo y secuestro del inmueble de matrícula inmobiliaria 280-206570 de la ORIP de Armenia, diligencia llevada a cabo por comisionado el 19 de enero de 2021¹.

El 26 de enero siguiente, Lucila del Carmen Ceballos Jaramillo, por medio de apoderado judicial, promovió incidente

¹ 01PrimeraInstancia, Despchocomisorio050, CONTINUACIÓNDC050 4 C CTO PEREIRA.

para el levantamiento del secuestro², con sustento en que para el día de la diligencia y desde veintidós meses atrás, viene ejerciendo la posesión del inmueble, luego de haber realizado una promesa de venta con la demandada, quien le hizo entrega del mismo el 31 de marzo de 2019, fecha desde la cual ha seguido residiendo allí, sin pagar arriendo, y pagando cuotas de administración e impuestos.

Pidió, por tanto, que se ordenara el levantamiento de las medidas.

Se ordenó el trámite respectivo³ y se pronunció la parte demandante⁴ en el sentido de que no es poseedor quien simplemente reside en un lugar y se hace cargo de algunos pagos.

En la primera parte de la audiencia⁵ se escuchó el interrogatorio de la incidentista y se oyeron los testimonios de Olga Lucía Jaramillo, Lina María Jaramillo Jaramillo y Tatiana Ossa Jaramillo; luego, se decretó una prueba de oficio. En la continuación⁶, se resolvió a favor el incidente, se dispuso el levantamiento de las medidas de embargo y secuestro dispuestas sobre el inmueble, oficiar a la oficina de registro, requerir al secuestre para la entrega y condenar al demandante al pago de las costas y los perjuicios.

Apeló la parte demandante en la audiencia; allí sustentó y reiteró sus argumentos dentro de los tres días siguientes⁷. A ellos se aludirá más adelante.

Como no se advirtió que de esa sustentación se enviara copia a los demás intervinientes en la forma prevista en el

² 01PrimeraInstancia, archs. 01 a 04.

³ Ib., arch. 05.

⁴ Ib., arch. 07

⁵ Ib., arch. 12

⁶ Ib., arch. 21

⁷ Ib., arch. 23

Decreto 806 de 2020, fue necesario sanear aquí una nulidad. Hecho así, se procede a resolver la apelación.

CONSIDERACIONES

1. Esta Sala unitaria es competente para resolver sobre el recurso de apelación, de acuerdo con lo reglado por el artículo 35 del CGP.

2. De otro lado, la alzada es procedente, en atención al numeral 8 del artículo 321 del CGP, fue promovida por quien estaba legitimado para ello, dentro del término legal y la sustentó adecuadamente.

3. Como viene de verse, el Juzgado declaró que, respecto del inmueble de matrícula 280-206570 de la ORIP de Armenia, Lucila del Carmen Ceballos Jaramillo tenía la posesión al momento de la diligencia realizada el 19 de enero de 2021, por lo que dispuso el levantamiento del embargo y del secuestro ordenados.

La parte demandante se alzó contra lo resuelto, porque, en síntesis⁸: (i) hubo negligencia de la incidentista por no revisar el certificado de tradición del bien y otorgarle la calidad de poseedora contradice el principio de seguridad jurídica, porque ella en su interrogatorio confesó que no tuvo en cuenta si había limitaciones respecto del inmueble cuando lo adquirió; (ii) los testimonios son insuficientes, ya que las pruebas documentales aportadas son contradictorias, pues solo aparecen pagos de administración desde septiembre de 2020 y no desde marzo de 2019, que es cuando ella indica que empezó a poseer; tampoco se aportaron pagos de prediales desde

⁸ Ib., arch. 23

el año 2019 y la Corte Suprema ha distinguido claramente entre tenencia, posesión y propiedad, para lo cual trae a colación unas providencias; y (iii) el embargo fue inscrito antes de la venta, así que, no podía ser registrada y, como dice la Corte, la propiedad se demuestra con el título y el modo.

4. Establece el artículo 597 del CGP, que se levantarán el embargo y el secuestro, entre otros eventos, en el numeral 8, cuando un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro, o lo estuvo, pero sin la representación de un apoderado judicial, solicita que se declare *“que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó, y obtiene decisión favorable”*.

Aunque, bueno es señalarlo, concatenando los artículos 596 y 597 del estatuto procesal, debería quedar a discreción de la parte ejecutante perseguir los derechos que sobre el bien embargado pueda tener el deudor, una vez se levante el secuestro, como lo entiende la doctrina⁹. Ese aspecto, sin embargo, no es materia de impugnación y bien se sabe que el artículo 328 del CGP limita la competencia del superior a lo que haya sido planteado por el recurrente, salvo algunos casos de excepción que aquí no aplican.

En cualquier caso, para ir decantando la cuestión, que, por cierto, concluirá con la confirmación de la providencia, la trascendencia de un incidente de esta naturaleza radica en que se demuestre la posesión del bien secuestrado para el momento mismo de la diligencia, como meridianamente se desprende del citado numeral 8. Así lo ha considerado esta Sala en otras ocasiones¹⁰, sin perjuicio, claro, como también en esa ocasión se aclaró, de que la demostración de un tiempo anterior de posesión, sea favorable a los intereses del

⁹ Rojas Gómez, Miguel Enrique, Lecciones de Derecho procesal, El Proceso Ejecutivo, Esaju, Bogotá D.C., p. 275.

¹⁰ Auto TSP-AC-039-2022

incidentista, porque ello contribuirá a afianzar su oposición, pero, basta con que la acredite en ese momento.

5. Y eso fue lo que ocurrió en el caso de ahora.

Para comenzar, se tiene que la funcionaria valoró la cuestión a la luz del artículo 762 del C. Civil y concluyó que Lucila del Carmen Ceballos Jaramillo es un tercero y presentó la solicitud de levantamiento de la medida oportunamente. Además, que en su interrogatorio manifestó que le compró de buena fe el apartamento a la demandada en marzo de 2019, a quien conoció por medio de una comisionista, cuando fueron a la notaría a firmar la escritura, entregó la totalidad del dinero a la vendedora y ella le entregó materialmente el apartamento, pero cuando fueron a registrar la venta, fue imposible por un embargo anterior; dijo que reside desde marzo de 2019 en el lugar y ha efectuado mejoras, paga servicios, administración y predial. Valoró los testimonios rendidos por Olga Lucía Jaramillo, Lina María Jaramillo Jaramillo y Tatiana Ossa Jaramillo, de quienes dijo que coincidieron en que aquella es la dueña del apartamento, que vive allí desde la mencionada fecha, ha realizado mejoras, no reconocen una propietaria diferente y que ella fue asaltada en su buena fe; no percibió contradicción alguna entre ellas y asentó que concordaron en que el bien fue comprado a la demandada, que la incidentista pagó todo el precio pactado y no fue posible el registro.

Adicionalmente, señaló, se aportó la escritura pública 692 del 3 de abril de 2019, que da cuenta de la venta a la incidentante; y en la cláusula cuarta garantizó que se encontraba libre de hipotecas o embargos, entre otros. Igualmente, que se acercó prueba documental que enseña que el 12 de marzo de 2021 (en realidad fue del 2019¹¹) se firmó promesa de compraventa, se realizó un abono de 40 millones y que es quien cancela servicios públicos y predial. Afirmó que

¹¹ 01PrimeraInstancia, arch. 03

a pesar del vínculo familiar de las deponentes con la incidentista, sus dichos son coherentes y concordantes con lo que demuestra la prueba documental, se mostraron serios, claros y creíbles acerca de los actos de señorío sobre el bien. Y remató diciendo que, aunque se tornó imposible la tradición del bien vendido, se demostró que Lucila del Carmen tenía la posesión al tiempo de la diligencia de secuestro.

6. Frente a este derrotero, los reparos de la parte demandante se vienen a menos.

El primero, que dice relación con la negligencia de Lucila del Carmen al momento de comprar, tiene incidencia en lo que al contrato celebrado con la aquí demandada concierne, pero, dado que desde el mes de marzo de 2019, cuando celebró la promesa se anticipó que le sería entregado materialmente el bien, y ello fue así, según se desprende de la escritura pública aportada y de los testimonios escuchados, es razonable pensar que desde entonces detenta la posesión, pues esa entrega no derivó, contrario a lo que afirma el recurrente, de la simple promesa, sino de la venta misma, con todo lo que pudiera implicar para las partes que no se pudiera registrar. Así que, por este aspecto, ningún dislate se advierte al concluir que, para la fecha de la diligencia de secuestro, que es lo que importa realmente, e incluso desde mucho antes, ella detentaba la posesión del bien, no su mera tenencia.

De todas formas, la aludida negligencia es también inexistente, si se tiene en cuenta que la promesa se celebró el 12 de marzo de 2019 y que fue con posterioridad, el 18 de ese mes, que se registró el embargo¹².

El segundo señala que los testimonios son insuficientes frente a la deficiente prueba documental. Lo cual, se erige

¹² 01PrimeraInstancia, arch. 06, p. 4.

en un error de percepción. Entendido en general que la posesión es un hecho, se prueba también, por lo regular, con hechos, y para ello, bastante significativa, tal vez más que la documental, es la prueba testimonial, porque por medio de ella trasciende el segundo elemento que la conforma, cual es el ánimo de señor y dueño. Y en el asunto que se analiza, las declarantes, como bien dijo el juzgado, fueron armoniosas en sus versiones sobre la forma en que la incidentista entró en contacto con el bien y, a partir de ahí asumió para sí y ante los demás, su condición de verdadera propietaria.

Por cierto que no requiere mayor análisis lo dicho sobre la prueba testimonial, pues ninguna específica crítica blande sobre ellos el impugnante, y ya se sabe que en segunda sede la visión del superior es restringida. Más bien, lo que discute es que la prueba documental es contradictoria y no ve la Sala de dónde puede emerger tal conclusión, si, distinto a ello, lo que enseña es que para la época en que se realizó el secuestro, era ella quien pagaba el predial, los impuestos, la administración, y si acaso se conviniera en que faltó acreditar el pago de algunos de los primeros meses o años, tal circunstancia, a fuerza de insistir, es irrelevante si, en todo caso, venía cumpliendo esas gestiones, junto con la plantación de mejoras y arreglos al inmueble, y lo hacía al tiempo de la aprehensión.

Ahora bien, es clara la distinción que existe entre tenencia, posesión y propiedad; como también que la venta de un inmueble se perfecciona con la tradición; mas aquí lo que se discute es la tenencia y el señorío, al abrigo del artículo 762 del C. Civil, no la propiedad y, en consecuencia, la falta de inscripción de la venta tampoco tiene el poder de desvirtuar esa relación de hecho, que fue acreditada con los documentos y testimonios allegados.

Con esto último se responde al tercer embate que se le hace a la providencia, relacionado con la falta de inscripción.

Se reitera, el título y el modo (escritura y tradición) se imponen para la compraventa del inmueble; pero para la posesión lo relevante es la acreditación de los actos de señor y dueño que se ejerzan sobre el bien, suficientemente demostrados por la incidentista.

Otra, entonces, será la vía para discutir lo que pueda devenir del contrato de compraventa, diferente a la posesión, pues, por lo pronto, esta, acreditada como fue para el instante del secuestro, daba lugar a que se abriera paso el incidente propuesto, a consecuencia del cual, procedía el levantamiento de la medida y la imposición de costas y perjuicios a quien la solicitó, según lo manda el numeral 10 del mismo artículo 597.

7. Como la alzada fracasa, la parte demandante deberá asumir las costas en esta instancia, a favor de la incidentista (art. 365-1 CGP). Ellas se liquidarán de manera concentrada ante el Juez de primer grado, siguiendo las pautas del artículo 366 del mismo estatuto. En auto separado, se señalarán las agencias en derecho.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, esta Sala Unitaria Civil - Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, **CONFIRMA** el auto del 3 de febrero de 2022, proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Pereira, en el proceso ejecutivo iniciado por **Diego Ruiz Cardona** frente a **Johana Alexandra Zapata Gaspar**, en el que interviene como incidentista **Lucila del Carmen Ceballos Jaramillo**.

Costas a cargo del ejecutante y a favor del opositor, en esta instancia.

Notifíquese

JAIME ALBERTO SARAZA NARANJO

Magistrado

Firmado Por:

Jaime Alberto Zaraza Naranjo

Magistrado

Sala 004 Civil Familia

Tribunal Superior De Pereira - Risaralda

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:

**1bb590171a00263ee83333101b37b921ea4ae91c8887b5ab4b15da6796fbe
13a**

Documento generado en 29/04/2022 09:04:23 AM

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