



**JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL**

Bogotá D. C.,

10 NOV. 2020

9 NOV. 2020

Rad. 2020-0449

Procede el Despacho a resolver el incidente de desembargo impetrado por CRISTHIAN RODRIGUEZ NAVAS.

**I. ANTECEDENTES:**

1. Dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario se solicitó y se decretó el embargo del bien inmueble hipotecado identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1415093, ubicado en la calle 81 No. 115-25, apartamento 504, interior 18, junto con el garaje No. 59, Urbanización El Cortijo, zona 80, III Etapa. Propiedad Horizontal.

2. Una vez inscrita la medida de embargo se dispuso su secuestro por auto del 1 de febrero de 2018 (fl.44), la cual se surtió el 2 de octubre del año 2018 por el Juzgado 29 de pequeñas causas y competencia múltiple, declarando legalmente secuestrado el mencionado inmueble. (fls.103-130).

3. Con fundamento en lo previsto en el numeral 8° del artículo 597 del Código General del Proceso, por intermedio de apoderado judicial el señor CRISTHIAN RODRIGUEZ NAVAS, incidente de levantamiento de embargo y secuestro, para lo cual efectuó las siguientes elucubraciones:

3.1. Que desde mediados del año 2016 es poseedor en forma real y material del apartamento 504 ubicado en la calle 81 No. 115-25, Urbanización El Cortijo de esta ciudad, ejerciendo actos posesorios como estar pendiente de su estado, mejoras, reparación y mantenimiento del apartamento, darlo en arrendamiento el mismo a la señora María Piedad Osorio de Ríos, quien lo conoce como propietario, poseedor y arrendador, pagándole en forma personal y mediante consignación.

3. Del incidente se corrió traslado a la parte actora, quien se pronunció al respecto, indicando que se trata de una obligación garantizada con hipoteca que se puede perseguir contra todo el mundo, requisitos de persecución y preferencia inclusive contra el poseedor quien debe tolerar el ejercicio de dicha acción y la carga de la prueba de acreditar que la misma la tenía antes de la inscripción de la hipoteca, y la muerte de la señora Olga Esperanza Quintero García no conlleva a la extinción de los derechos de la

propiedad privada ni sus obligaciones que no pueden ser desconocidos por terceros, donde el supuesto poseedor inició la misma posterior a la inscripción del gravamen hipotecario, como también que siempre tuvo conocimiento de la existencia del gravamen hipotecario, quien días antes del otorgamiento del crédito obtuvo de la acreedora un anticipo de \$2'000.000, respaldado con una letra de cambio de la cual anexa copia.

4. Por auto del 7 de octubre de 2019, se pronunció el despacho sobre las pruebas solicitadas, teniendo como pruebas en cuanto a derecho las obrantes en el plenario, interrogatorio al incidentante y los testimonios solicitados por ésta parte interesada (fl.56:C2).

Evacuada las pruebas ordenadas, se procede a decir lo que en derecho corresponde, previas las siguientes,

## II. CONSIDERACIONES:

1. Prevé el artículo 597 numeral 8° del CGP., que hay lugar al levantamiento del embargo y secuestro en el evento que un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro, solicita al juez de conocimiento, que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó la diligencia y obtiene decisión favorable.

Sobre la posesión, sabido es que ella es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, cuyos elementos estructurales reconocidos por la jurisprudencia como son el *animus* y el *corpus*, se expresan mediante hechos inequívocos que denotan dominio sobre la cosa poseída.

La posesión, de acuerdo con el artículo 762 del Código Civil, es la tenencia de una cosa con ánimo de señor y dueño, concepto del cual emanan dos elementos concurrentes para su configuración: el *corpus* y el *animus*. El primero es el vínculo de hecho con la cosa, esto es, la disposición material por el interesado, ya de manera directa ora a través de terceros, es la detentación del bien, o la posibilidad jurídica de disponer de él. Y, El *animus* viene a ser la intención de ser dueño (*animus dominis*), o de hacerse dueño (*animus rem sibi habendi*), es el propósito de hacer suya la cosa, es la actitud interna de propietario o dueño aprehensible por los actos de disposición, o que materializados en alguna actitud particular, delinean un comportamiento propio de quien es reputado amo y señor de un bien determinado.

Así entonces, el tercero incidentante que pretenda el levantamiento del embargo y secuestro en los términos del numeral 8 del artículo 597 de nuestra legislación adjetiva,

deberá demostrar dentro del trámite incidental los actos constitutivos de posesión al momento de la diligencia y que le llevan a reputarse dueño.

2. En el caso en análisis, la parte incidentante alega que es poseedor real y material del bien inmueble apartamento 504, ubicado en la calle 81 No. 115-25 Urbanización El Cortijo de esta ciudad de Bogotá D.C. (fl.26.).

3. En estos términos, en primer lugar observa el despacho que el incidente impetrado se encuentra consagrado para un tercero poseedor que no se opuso a la práctica de la diligencia de embargo y secuestro, situación que se presenta en autos, toda vez que el incidentante no ejerció ese derecho en la diligencia de secuestro del bien inmueble hipotecado.

4. En orden a probar la posesión alegada se allega copia de un contrato de arrendamiento, recibos de pago de arrendamiento como consignaciones, fotocopias de cédulas de los arrendatarios, fotocopia factura, como de pago de impuesto predial, y copia de unión marital de hecho, como también se recibió interrogatorio de parte al incidentante, como los testimonios de FERNANDO RIOS HINCAPIE y MARÍA PIEDAD OSORIO DE RIOS, de igual manera se recibió interrogatorio al incidentante CRISTHIAN RODRIGUEZ NAVAS.

4.1. En su declaración el señor Cristhian Rodríguez Navas, dice que tiene la posesión como señor y dueño del inmueble de que se trata desde el año 2015, la adquirió de manera verbal de la señora Olga Esperanza Quintero, quien era su compañera permanente desde antes del año 2010, después de hacerle unas reparaciones y lo tiene arrendado, con el anterior arrendatario actuaba como arrendador, hizo proceso de unión marital de hecho, se liquidación y se disolución. Reconoce la existencia de la obligación hipotecaria, y agrega que en el año 2012 ostentaba la posesión del inmueble la propietaria.

4.2. Según los testimonios de los arrendatarios señores Fernando Ríos Hincapié y María Piedad Osorio de Ríos, conocen al incidentante Cristhian Rodríguez Navas julio o agosto de 2016 que iniciaron trámite para tomar en arrendamiento el apartamento 504 ubicado en el calle 81 No. 115-25, interior 18, apartamento 504, firmando en agosto de 2016, el cual se ha venido prorrogando, iniciando un canon de ochocientos u ochocientos cincuenta mil pesos y está pagando novecientos cuarenta mil pesos, algunos pagos se le han hecho en forma directa y los demás por consignación al Banco de Colombia. El señor Ríos se enteró en una asamblea que el señor Rodríguez era heredero de la señora Olga, y que asiste a dicha asamblea en representación del incidentante con poder, fotocopia de las cédulas, acta de defunción, y otros documentos de la señora Olga. Agregan que se presentó una señora Fernanda quien dijo ser hija de la citada señora señalando ser propietaria del inmueble, como también llamó un señor al parecer esposo de la citada hija

amenazando al arrendatario Ríos Hincapié. Agregan que ser un quinto piso se ha presentado problemas de humedad manejada por el arrendador y por la administración, que ésta arregló escaleras y pintó puertas. Cuando se presentan problemas de canales llaman al arrendador y él autoriza para que la arreglen, igualmente se arregló el lavaplano con autorización del dueño, a quien lo reconocen como propietario y arrendador.

5. En el sub-judice, de acuerdo a las pruebas recaudadas tenemos que los actos de posesión alegados por el incidentante se encuentran limitados a arrendar el inmueble, autorizar se arregle el mezclador del lavadero y algunas goteras en el inmueble, con dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento, hechos que a consideración de este despacho nos suficientes para acreditar la posesión alegada, pues no dan clara certeza de la condición que invoca el incidentante.

En efecto, veamos, la prueba testimonial recibida sólo confirma la relación con el actual arrendamiento entre ellos y el incidentante, los primeros como arrendatarios y el segundo como arrendador del apartamento 504 de la calle 81 No. 115-25, por una renta mensual, y que se encuentran plasmadas en las documentales correspondientes, contrato de arrendamiento y recibos de pago, documental aquella que incluye las reparaciones mencionadas, ya por el arrendatario o por el arrendador.

Ahora, sin desconocer el hecho que incidentante haya autorizado el arreglo del mezclador del lavadero y algunas goteras, más sin embargo, per se estos no son actos posesorios sino obligaciones del arrendador, pues acorde con lo reglado en el art. 8º núm. 2º de la ley 820 de 2003, expresamente dice que le corresponde *"Mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado de servir para el fin convenido en el contrato."*

De dicha prueba testimonial, llama la atención que los testigos dicen reconocer al incidentante como propietario poseedor del inmueble en mención, más sin embargo, el hecho que el arrendatario Fernando Ríos Hincapié represente al arrendador en las asambleas del conjunto residencial donde se encuentra ubicado el apartamento, aportando acta de defunción de la propietaria del inmueble Olga Esperanza Quintero García (q.e.p.d.), y otros documentos, sin duda se infiere que el señor Rodríguez Navas actúa a nombre de la citada dueña, por tanto a la luz de lo reglado en el art. 775 del C.C., en que la mera tenencia es la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño sino en lugar o a nombre del dueño, sin duda alguna el citado señor es un tenedor del bien en mención.

Por su parte, si bien en el interrogatorio absuelto por el incidentante, dice que la posesión fue cedida por la propietaria del inmueble de manera verbal, que él hizo reparaciones para arrendarlo al anterior arrendatario, no existe ninguna prueba que así confirme las anteriores manifestaciones para tenerse como ciertas, y la declaratoria de existencia de unión marital de hecho con la señora Olga Quintero García (q.e.p.d.), quien fuera propietaria tampoco es prueba de posesión alguna, y en cuanto al recibo y pago de

impuesto predial visto a folio 25, no es un hecho alegado dentro del incidente para soportar la pretensión, además en su contenido no indica la persona que cancelara el mismo. (fls.26/7).

Como podemos observar, no se erige por sí sola, íterase, como adecuada, eficaz y convincentemente indicadora de las características que debe denotar una posesión, y en virtud a que la carga de la prueba recaía de forma radical en la incidentante, se insiste que no se dan las condiciones necesarias para tener por válidas las aseveraciones de la promotora de este incidente.

Todos estos aspectos anteriormente relacionados restan la primacía de todos los actos generadores de derechos de posesión sobre los bienes cautelados que se pretendieron – y debieron- acreditar mediante las pruebas a esta incidencia incorporadas, razón por la cual se ha de negar la prosperidad de la misma, forma como se señalará en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

### III. RESUELVE:

**PRIMERO.** Declarar no prospero el incidente de Desembargo impetrado por el señor CRISTHIAN RODRIGUEZ NAVAS, por las razones señaladas en la parte considerativa de esta providencia.

**SEGUNDO.** Imponer al incidentante multa equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales, dada la decisión en forma desfavorable a su proponente. (Art. 597 núm. 8° inc. 3° del CGP).

**TERCERO:** Condenar en costas a la parte incidentante. Por secretaría practíquese la misma e inclúyase como agencias en derecho la suma de \$ 900.000 =.

**NOTIFIQUESE**

**JOSE LUIS DE LA HOZ LEAL**  
JUEZ

**JUZGADO 27 CIVIL MUNICIPAL**

BOGOTA D.C.

La providencia anterior se notificó por anotación en ESTADO N° 078

Hoy 26 NOV. 2020

**GUILLERMO TORRES GÓRDILLO**

Secretario.