



PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO - APELACIÓN AUTO
OPOSICIÓN A LA DILIGENCIA DE SECUESTRO
RADICADO: 680014003022.2021-00347-01

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, veintiséis (26) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Se encuentra al despacho el proceso EJECUTIVO ya referenciado, promovido por GUILLERMO GALVIS identificado con C.C. No. 7.445.330 contra LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA identificada con C.C. No. 63.524.363, para resolver el recurso de apelación interpuesto contra el auto proferido por el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Bucaramanga en la audiencia realizada el 8 de septiembre de 2023 por el cual se negó la oposición a la diligencia de secuestro del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300- 266070, que fue presentada por la señora SANDRA STELLA SÁNCHEZ VEGA. Tarea que se acomete como sigue.

1.- ANTECEDENTES

1.1. Mediante proveído del quince (15) de julio de dos mil veintiuno (2021), el Juzgado de Primera Instancia libró mandamiento de pago en favor de GUILLERMO GALVIS y en contra de LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA por concepto del saldo insoluto contenido en dos letras de cambio No. 1 y No. 2, por la suma de \$30.000.000 y \$20.000.000 respectivamente, más los intereses moratorios correspondientes. Así mismo se decretó el embargo y secuestro del inmueble hipotecado que se distingue con matrícula inmobiliaria No. 300-266070.

1.2. Por auto de fecha 17 de febrero de 2022, se comisionó a la Alcaldía Municipal de Bucaramanga para llevar a cabo la diligencia de secuestro del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 300-266070, ubicado en la Calle 19 No. 21-31 Apartamento 202 C, Edificio Juan Diego, Barrio Mutualidad, San Francisco.

1.3. El Juzgado Tercero Civil Municipal de Bucaramanga, a quien le correspondió por suerte de reparto el asunto atendiendo lo dispuesto en el Acuerdo PCSJA22-11981 del 3 de agosto de 2022, avocó el conocimiento, y practicó la diligencia de secuestro el día 23 de noviembre de 2022 al bien inmueble, ubicado en la Calle. 19 N° 21 – 31 Apartamento 202 C Edificio Juan Diego, Barrio La Mutualidad de Bucaramanga, en la cual dio trámite a una oposición por parte de quien se proclama poseedora del inmueble señora SANDRA ESTELLA SÁNCHEZ, y el citado bien le fue dejado en calidad de secuestro. Se dispuso así mismo la devolución de las diligencias al despacho comitente.

1.4- De la oposición: La apoderada judicial de la señora Sandra Sánchez presenta oposición a la diligencia de secuestro y como argumento indica que es poseedora de buena fe del inmueble por un periodo superior a los doce años, es hija del propietario inicial del apartamento, refiere que se han hecho compras, ventas del apartamento sin que nadie tome posesión real del bien, siempre ha estado la señora Sandra, viviendo, respondiendo por el pago de impuestos, administraciones, servicios y mejoras que hay dentro del apartamento. Indica que en el año 2021 se inició un proceso reivindicatorio de pertenencia contra la señora LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA que es la demandada dentro de la diligencia que se encuentra en



este momento, quien tampoco se hizo presente a la diligencia, y la señora Sandra es quien atiende la diligencia, siendo la responsable y poseedora del apartamento. Dijo que dentro del proceso reivindicatorio de pertenencia que se está adelantando la señora Sandra Estela es la demandada, dicho proceso fue admitido y notificado el 8 de noviembre de 2022, y refiere que con base en ello está dentro del término para presentar la contestación de la demanda y la demanda de reconvención pertinente en cuanto al proceso de pertenencia con base en los argumentos que ha expuesto en ese momento. Que por tal motivo se opone a la diligencia de secuestro.

1.5- Réplica apoderado judicial de la parte ejecutante. En traslado al apoderado judicial de la parte ejecutante, solicita que no se decrete procedente la oposición e insiste en el secuestro en caso que determine procedente la oposición, y poder solicitar las pruebas dentro de los cinco días siguientes como lo expone el C.G.P.; Refiere que no es procedente la oposición toda vez que es un proceso que no tiene un derecho cierto, no tiene unas medidas cautelares registradas, se encuentra en una fase preliminar. Indica que como lo ha manifestado la apoderada, lleva 12 años haciendo posesión efectiva del inmueble no entiende por qué no había iniciado el proceso con anterioridad; agrega que en el certificado de tradición y libertad del inmueble se puede observar que la propietaria del inmueble sigue siendo la señora LUZ ADRIANA quien es parte en este proceso; y añade que no han solicitado ninguna medida cautelar ni se han hecho parte en este proceso. Solicita que se continúe con la diligencia de secuestro y desestime la oposición. Finalmente indica que si la opositora tiene derechos sobre el inmueble los haga valer en el proceso como parte interesada en el respectivo proceso pero que se continúe con la diligencia de secuestro y que no prospere la oposición invocada.

1.6. En proveído de fecha 26 de mayo de 2023, el juzgado de conocimiento, fijó fecha para llevar a cabo la audiencia de que trata el artículo 309 del CGP, el día 8 de septiembre de 2023, a efectos de resolver la oposición propuesta por SANDRA STELLA SÁNCHEZ, y se decretaron las pruebas correspondientes.

1.7. Llegados el día y hora señalados para la audiencia el día 8 de septiembre de 2023, se practicaron las pruebas y se resolvió la oposición a la diligencia de secuestro del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300-266070, que fue presentada por la señora SANDRA STELLA SÁNCHEZ VEGA.

La juez de instancia, luego de hacer alusión a las normas pertinentes del C.G.P., que regulan la oposición a la diligencia de secuestro, y citar jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil relativa al tema, así como los elementos que debe demostrar la parte que pretenda oponerse a la diligencia de secuestro, indicó:

“Que la señora Sandra Stella Sánchez Vega reconoció ser conocedora de la conciliación celebrada el 3 de julio de 2013 en la que se dejó por sentado que RUTH RUEDA, SINDY MARYOLY SANCHEZ, ADRIANA MARCELA SANCHEZ y MARGARITA SANCHEZ RUEDA, le concedían como propietarias en ese momento el DERECHO DE HABITACIÓN a MARGARITA DIAZ DE LA ROSA hasta su fallecimiento, repeliendo la ocupación de cualquier otra persona, documento en el que dicho sea de paso se deja mención al margen de su presencia como acompañante, lo que se tiene que de tiempo atrás aceptó que el mismo le pertenecía a dichas personas y reconoció con ello dominio ajeno; además no puede dejarse a



un lado que su ingreso al predio se formó por la anuencia de su abuela paterna y desde el fallecimiento de su progenitor en el año 2001, fecha para la cual tenía 12 años, porque según declaración nació el 12/10/1989, por lo tanto no es de recibo que ahora alegue una posesión exclusiva sobre el mismo bien. Como se dijo con anterioridad, para efectos de resolver la oposición presentada por la señora SANDRA es necesario evaluar la calidad en la que actúa para a fecha de la diligencia y no únicamente en épocas anteriores pues, es ahora cuando debe ostentar la posesión del inmueble para que su pedimento prospere, sin embargo esa prueba está ausente en este proceso judicial, que si bien demostró un hecho que supone la posesión como lo fue el pago del impuesto predial, lo cierto es que tal cosa no es suficiente para reconocerla como dueña y señora del apartamento, pues a su vez al rendir la declaración de parte el pasado noviembre de 2022 alegó varias situaciones que enervan las condiciones propias de su calidad de poseedora así como la posibilidad de que esa calidad de tenedora que reconoció antes del año 2013 hubiese variado y actualmente fuese distinto, su señora abuela falleció en el año 2019 según fue relatado, y a partir de ese mismo momento la señora Sandra relató que la actual titular de la propiedad del bien, es decir, la señora LUZ ADRIANA ha comparecido al inmueble con el fin de que le sea entregado, tanto así que relató que unos días antes de la diligencia de secuestro había acudido a ese inmueble pero que ella no le entrega el inmueble porque esa no es la forma correcta y dijo que tenía que ser citada ante un juez para solucionar esa situación; Que además la señora LUZ ADRIANA ha pasado solicitudes ante la administración del edificio, como la no utilización del parqueadero o la no entrega de recibos de administración, a lo cual se ha accedido, pues la opositora contó que ella consigna a la cuenta del edificio la administración aun cuando no le entregan los recibos, y en cuanto al parqueadero debió arrendarlo distinto en el mismo edificio; tales actos ejercidos por la señora LUZ ADRIANA que son reconocidos por la aquí opositora indican que no ostentan actualmente la calidad de poseedora, ya que hay un sujeto solicitando la entrega del inmueble y tal cosa enerva una eventual posesión pacífica, máxime cuando la señora Sandra dice que espera ser citada ante las autoridades judiciales para que se solucione dicha situación, consideración que en ningún modo elevaría a una persona que verdaderamente se considere actualmente el señorío dueño de un inmueble pues dicha condición exige desconocimiento total de un propietario de aquel, ánimo interno que no se evidencia en el caso bajo estudio, así, resulta abiertamente incompatible o excluyente que se pretenda afirmar una actual situación posesoria sobre un bien singular, la que por esencia se asienta en la voluntad sólida y exclusiva del dueño pues, han efectuado interacciones de una u otra manera con la actual titular del inmueble quien ha reclamado el derecho que dice tener y se ha presentado ocasiones en las que de forma directa ha acudido al apartamento y ante la señora Sandra pidiendo la entrega del mismo, dicha posición conlleva reconocimiento de dominio en cabeza de la actual propietaria inscrita, actitud que descarta la hipótesis de la señora Sandra; también se insiste que no corresponde a una actitud propia de señor y dueño el no haber promovido demanda alguna para adquirir la propiedad plana del inmueble, tanto así que dice que tiene esa calidad de poseedora hace más de 12 años según lo indicó la señora apoderada que la representó en la diligencia de secuestro, y ahora cuando fue demandada en reivindicación por la actual propietaria. Ahora si bien la señora Luz Adriana incoó una demanda de reivindicación en el año 2021 en contra de Sandra Stella, ocurre que la misma no ha sido fallada, amén de que las pruebas relevantes deben ser los actos de posesión por parte de la opositora y no eventuales actos de terceros, y en todo caso no ha habido una sentencia y no se aportó prueba de la eventual



contestación, oposición, o formulación de excepciones de mérito por parte de Sandra Estela para demostrar por ejemplo que allí se comportó como verdadera dueña del inmueble objeto de las pretensiones en ese asunto judicial, tal hecho no puede ser una prueba para valorar si la señora Sandra es actualmente la poseedora o no, se debió demostrar fue actos provenientes de ella que indiquen su ánimo de señora y dueña del apartamento, y la interposición de dicha demanda por otro sujeto no lo demuestra, máxime cuando del escrito de demanda en ese proceso de reivindicación no contiene manifestaciones fehacientes y claras en las que eventualmente se hubiese reconocido dicha calidad por parte de esa tercera. Bajo las condiciones descritas, a pesar de que la opositora logró acreditar el elemento atinente al corpus, se da cuenta de su permanencia en el inmueble al momento de practicar la diligencia, no puede pasarse por alto que ella se sustrajo a demostrar que su tenencia desplegada sin ánimo de señor y dueño, y que existen actos que indican reconocimiento de dominio ajeno.

En tal sentido resolvió:

“PRIMERO: DENEGAR la oposición a la diligencia de secuestro del bien inmueble con MI 300- 266070, que fue presentada por la señora Sandra Stella Sánchez Vega, por lo aquí considerado.

SEGUNDO: ORDENAR la devolución de la comisión al Juzgado Tercero Civil Municipal de Bucaramanga para que continúe la diligencia de secuestro sobre el citado inmueble.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte opositora vencida, en los términos del inciso 3° del artículo 283 del CGP.”

El apoderado de la parte opositora interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación con el siguiente argumento que el despacho se permite sintetizar: refiere sobre los presupuestos desarrollados por la Corte Suprema de Justicia hacia la oposición, 1.- el primero que se promueva por un tercero, es decir que no tenga ninguna calidad de parte en el litigio, en este caso un proceso ejecutivo hipotecario entre el señor GUILLERMO GALVIS y la demandada LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA. Afirma que este presupuesto se acredita porque la señora Sandra Stella Sánchez Vega no es parte en el proceso; 2.- que esta oposición se presentó dentro del término legal en la diligencia de secuestro el día 22 de noviembre de 2022; y 3- que demuestre la posesión material sobre el bien. Indica que ha quedado demostrado a lo largo del proceso que de hecho la señora Sandra Stela Sánchez Vega en su momento aportó una demanda reivindicatoria donde es demandante LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA que fue notificada para ese momento de la diligencia de secuestro, demanda que se contestó en término y que se presentó demanda de reconvenición de prescripción adquisitiva por parte de la señora SANDRA STELLA SÁNCHEZ VEGA en contra de LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA de conocimiento del Juzgado Sexto Civil Municipal bajo el 2021-629. Afirma que los postulados que ha establecido la Corte Suprema de Justicia están esgrimidos y son de recibo para una oposición, una tenencia para que se establezca como poseedora, y que se cumple con lo establecido por la norma, ya que se ve afectada la providencia de manera directa su representada si se negare la oposición. Solicita reponer la decisión y subsidiariamente apela



El apoderado de la parte ejecutante se pronuncia frente al recurso interpuesto de la siguiente manera que el despacho se permite resumir. Refiere que el C.G.P. establece como requisito sine qua non, que quien alegue los hechos debe probarlos, y como lo dijo el despacho no hay una prueba eficiente que demostrara la oposición de la que alega la opositora, y por el contrario hay más bien contradicciones, indica que lo posee desde hace doce años, y con las pruebas que se allegan se suponía que la poseedora era la abuela de ella, y que no se ha observado en que momento se preterinvirtió su condición de acompañante de la abuela como tenedora a volverse poseedora, aquí no hay ninguna circunstancia particular que llegue a indicar su posesión, que su misma manifestación al absolver el interrogatorio reconoce el dominio ajeno al decir que no tiene ninguna prueba que demuestre su posesión, al reconocer que le han pedido el inmueble, y que muchas veces ha negado porque no se le ha hecho en debida forma la solicitud, eso es reconocimiento de dominio ajeno sobre un predio que no es poseedora ni propietaria. Que con esas sencillas razones no hay lugar a que prospere la reposición ni mucho menos la apelación porque es necesario probar la posesión y ello es ausente en este trámite, hay una orfandad probatoria que difícilmente puede entenderse la posesión que alega la parte opositora.

El juzgado de primera instancia manifiesta que se mantendrá en la decisión adoptada, en el sentido negar la oposición a la diligencia de secuestro del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 300- 266070, que fue presentada por la señora Sandra Stella Sánchez Vega.

Señala que no hay suficientes pruebas que generen certeza para el momento de la diligencia de secuestro que la señora Sandra desconoce dominio ajeno, que en efecto al rendir declaración reconoce que la propietaria inscrita del bien ha acudido al inmueble a pedirle la entrega del mismo, ha acudido ante la administración del edificio a pedir que no le sea permitido el uso del parqueadero, a que no le sean entregados los recibos de servicios públicos, que ha debido la señora Sandra consignarse las mensualidades de la administración en la cuenta del edificio sin contar con ese recibo, arrendar otro apartamento, y que sobre todo en algún momento de la declaración indica que ella no ha entregado el inmueble a la señora Luz Adriana porque esa no es la forma debida, y que dice que ha pedido que la citen ante los jueces ante las autoridades judiciales para efectos de solucionar. Que con esa manifestación considera el despacho que no existe un verdadero animus de la señora Sandra, ese aspecto subjetivo que se debe predicar por parte de quien se reputa verdadero poseedor de un inmueble. Igual con la demanda reivindicatoria el juzgado se mantiene en la misma consideración en el sentido que no es prueba suficiente del reconocimiento de la calidad de poseedora en cabeza de la señora Sandra Estela, y que si bien la señora Luz Adriana incoó dicha demanda de reivindicación, en ese momento no se contaba con la respuesta que radicó la señora Sandra dentro de ese proceso; que en este momento ha se hizo la contestación y hay demanda de reconvencción como lo expone el apoderado, pero que el juzgado falla con las pruebas que fueron decretadas y practicadas para efectos de resolver la oposición, y dichos hechos que sucedieron posteriormente no fueron solicitadas al juzgado como una prueba nueva eventualmente o hechos que no habían ocurrido en el momento luego la valoración de aquellas pruebas con que se cuentan en el expediente no indican una verdadera calidad de poseedora por parte de Sandra y dicho proceso reivindicatorio, tampoco demostró los actos que para el momento de la diligencia de secuestro hubiese podido ejercer la señora Sandra en calidad de



poseedora. No tiene vocación de prosperidad ese argumento tampoco y el juzgado se mantiene en su posición y resuelve:

“AUTO:

PRIMERO: NO REPONER la providencia dictada en esta audiencia, hoy 8 de septiembre de 2023, mediante la cual se resuelve la oposición presentada por la señora Sandra Estella Sánchez Vega, respecto del bien inmueble identificado con la MI 300-266070, por lo aquí considerado

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de apelación en el efecto DEVOLUTIVO.

TERCERO: ORDENAR que por secretaría se remita el expediente al superior, haciendo uso de las reglas contenidas en artículo 322 y siguientes del CGP.”

En traslado a las partes, el apoderado de la parte opositora manifiesta que se mantiene en los reparos ya instaurados.

Por parte del apoderado judicial de la parte ejecutante manifiesta que no hace uso de la réplica porque no se avienen argumentos.

2.- CONSIDERACIONES

La competencia funcional que otorga el artículo 33 del Código General del Proceso, así como la procedencia de este recurso según el artículo 321-9 *ibidem*¹ en concordancia con el artículo 596² del mismo estatuto, está fuera de duda, como quiera que el proveído materia del disenso encuadra dentro del supuesto legal allí previsto, en tanto resuelve sobre la oposición a la diligencia del secuestro del bien inmueble materia del proceso, y al tenor de lo establecido en la misma disposición en concordancia con el artículo 326 del C.G.P., este despacho debe resolver de plano y por escrito el recurso.

2.1- Fundamento legal

El artículo 596 del Código General del Proceso señala que a las oposiciones al secuestro se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en relación con la diligencia de entrega.

Por su parte el artículo 309 del C.G.P. establece que podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentre el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre, o los acredita mediante testimonio de personas que puedan comparecer de inmediato. El aspecto que interesa a esta clase de figura jurídica es la posesión, la cual debe ser demostrada por el interesado.

¹ Art. 321 del C.G.P. (...) También son apelables los siguientes autos proferidos en primera instancia: (...)

9. El que resuelva sobre la oposición a la entrega de bienes, y el que la rechace de plano.”

(...)

² Art. 596 del C.G.P. “A las oposiciones al secuestro se aplicarán las siguientes reglas: (...)

2. Oposiciones. A las oposiciones se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en relación con la diligencia de entrega.”

(...)



La viabilidad de la formulación de la oposición a la entrega, según lo prevé el artículo 309 del C.G.P., exige en quien la propone una especial condición, el tercero sólo puede resistirse cuando invoca ejercer una posesión originaria, esto es, no derivada de persona del demandado vencido en el fallo, es decir, que su detentación material no se pueda vincular con alguno de los sujetos cobijados por el fallo, pues de serlo así, habría causahabencia en su posesión y los efectos de la sentencia también lo atarían.

Ahora, como bien se sabe, la posesión es un hecho que se manifiesta a través de la conducta asumida ante propios y extraños, que se traduce en la tenencia de la cosa singularizada con ánimo de señor y dueño; sin que interese que la detente directamente el dueño o el que se da por tal, o lo haga por interpuesta persona que la tiene en su lugar y a nombre de él, esto según lo señala el artículo 762 del Código Civil.

En la posesión se conjugan dos aspectos esenciales, a saber: uno material que es el corpus y otro subjetivo el ánimo. Estos dos elementos axiológicos de la posesión deben acreditarse en cabeza de los reclamantes, esto si quiere ver acogidas sus pretensiones, siendo la prueba testimonial la expedita para demostrarlos, sin que por ello sea dable excluir los demás medios de convicción.

2.2. CASO EN CONCRETO

Descendiendo al caso que se analiza, y de acuerdo con las pruebas allegadas al expediente, se tiene que la opositora SANDRA STELLA SÁNCHEZ VEGA, es una tercera que no tiene la calidad de parte en este proceso ejecutivo con garantía real promovido por el señor GUILLERMO GALVIS contra la demandada LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA, por lo tanto como lo afirma el apoderado recurrente, se acredita uno de los presupuestos desarrollados por la Corte Suprema de Justicia para la prosperidad de la oposición al secuestro, esto es: “Que la oposición la formule un tercero poseedor”.

De acuerdo con los documentos que exhibió en la diligencia de secuestro, se demuestra que la mencionada señora SÁNCHEZ VEGA ha realizado los pagos de servicios públicos, de las cuotas de administración y del impuesto predial del inmueble objeto del proceso, y así se acredita con la certificación expedida el 4 de noviembre de 2021 por la administradora del edificio San Diego del cual forma parte el apartamento 202C, en la cual consta que dicho inmueble se encuentra a paz y salvo hasta el 31 de octubre de 2021; así como la certificación del estado de cuenta del impuesto predial aportado.

Ahora, de la declaración rendida por la opositora SANDRA STELLA SÁNCHEZ VEGA permite advertir que la citada señora vivía en el inmueble desde el año 2002 cuando se vino a vivir con su abuela MARGARITA DIAZ DE LA ROSA porque se quedó viviendo sola, luego de la muerte de su abuelito el día 10 de marzo de 2001; y que allí habitó el bien con su abuela hasta el año 2004 cuando se fue a Puerto Wilches a estudiar, y que luego regresó al apartamento en el año 2006, y en el 2007 comenzó sus estudios profesionales, y que de ahí en adelante siempre estuvo con su abuelita hasta el día en que falleció en el año 2019, pero que un año antes en el 2018 se había ido a vivir con su tía ESTELA a otro apartamento en Cañaveral por cuestiones de salud, y ella se quedó sola en el apartamento.



Siguiendo con el análisis de esta prueba, resalta este despacho la mención que alude la opositora en su declaración en cuanto afirma que “Ruth y sus hermanas que ya mencionó, demandaron a su abuelita o la citó a una conciliación en la cual la acompañó” “porque venían unas personas a decir que eran los dueños del apartamento, pero que no era esa señora OMAIRA sino otro señor que venía en una silla de ruedas, no recuerda el nombre decían que eran los propietarios y citaron a su abuelita a conciliación en la cual ellas, le buscó el abogado a su abuelita y **quedaron en que su abuelita iba a vivir hasta el último día de su vida acá, esa fue la conciliación que hicieron, y que nadie podía ingresar, vivir,** pero que eso era ilógico porque su abuelita por su estado de salud no podía estar sola.” (subrayado y negrillas del juzgado)

De las pruebas documentales aportadas por la parte ejecutante, entre otras, fue allegada la referida acta de conciliación celebrada el 03 de julio de 2013 ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga dentro del proceso reivindicatorio con radicado No. 2012-00145-00 promovido por RUTH RUEDA RUIZ, ADRIANA MARCELA SANCHEZ CARVAJAL, MARGARITA SANCHEZ RUEDA y SINDY MARYOLY SANCHEZ RUEDA contra la señora MARGARITA DIAZ DE LA ROSA, a que alude la opositora, en el cual las partes acordaron lo siguiente: “...analizada la propuesta conciliatoria de la demandada, en consideración a los nexos de parentesco y su avanzada edad, acogemos la fórmula planteada por la señora MARGARITA DIAZ DE LA ROSA, concediéndole el derecho de habitar el apartamento mientras viva, asumiendo los gastos antes anunciados, de forma exclusiva, además cumplida la condición resolutive - durante la vida- el bien será entregado con todas sus anexidades y mejoras a las aquí demandantes, sin que haya lugar a oposición por parte de los herederos de Doña Margarita y terceras personas, y en todo caso el derecho concedido a la señora Margarita Díaz de la Rosa se regirá por las normas que van del art. 870 y siguientes del Código Civil en lo no contemplado en este acuerdo y especialmente en lo dispuesto en el art. 878 en el sentido, que el derecho de habitación que se le concede, es de carácter personalísimo.”, y así fue aceptada la conciliación por dicho despacho judicial

Conforme lo manifestó la opositora SANDRA STELLA SÁNCHEZ VEGA en su declaración, su abuela MARGARITA DIAZ DE LA ROSA falleció para el año 2019, lo que permite determinar que la posesión alegada por la misma y de manera exclusiva solo podría predicarse desde dicha data en el 2019, como quiera que antes solo ejercía la tenencia del bien a nombre de su abuela.

Y si bien para el momento de la diligencia de secuestro el día 23 de noviembre de 2022, distintos actos dan cuenta que la señora SANDRA ESTELLA SÁNCHEZ podría ostentar la posesión del bien, como es el pago de servicios públicos, de las cuotas de administración y del impuesto predial del inmueble objeto del proceso, no se cumple con uno de los elementos de que está conformada la posesión según lo ha sostenido la jurisprudencia y la doctrina, como es el “animus”, esto es, el aspecto subjetivo que existe en el fuero interno de la persona que detenta la cosa para sí, “sin reconocer dominio ajeno”, pues, como lo señaló la juez de instancia en el proveído objeto de recurso: “Que la señora Sandra Stella Sánchez Vega reconoció ser conocedora de la conciliación celebrada el 3 de julio de 2013 en la que se dejó por sentado que RUTH RUEDA, SINDY MARYOLY SANCHEZ, ADRIANA MARCELA SANCHEZ y MARGARITA SANCHEZ RUEDA, le concedían como



propietarias en ese momento el DERECHO DE HABITACIÓN a MARGARITA DIAZ DE LA ROSA hasta su fallecimiento, repeliendo la ocupación de cualquier otra persona, documento en el que dicho sea de paso se deja mención al margen de su presencia como acompañante, lo que se tiene que de tiempo atrás aceptó que el mismo le pertenecía a dichas personas y reconoció con ello dominio ajeno; además no puede dejarse a un lado que su ingreso al predio se formó por la anuencia de su abuela paterna y desde el fallecimiento de su progenitor en el año 2001, fecha para la cual tenía 12 años, porque según declaración nació el 12/10/1989, por lo tanto no es de recibo que ahora alegue una posesión exclusiva sobre el mismo bien.”

(...)

“...su señora abuela falleció en el año 2019 según fue relatado, y a partir de ese mismo momento la señora Sandra relató que la actual titular de la propiedad del bien, es decir, la señora LUZ ADRIANA ha comparecido al inmueble con el fin de que le sea entregado, tanto así que relató que unos días antes de la diligencia de secuestro había acudido a ese inmueble pero que ella no le entrega el inmueble porque esa no es la forma correcta y dijo que tenía que ser citada ante un juez para solucionar esa situación; Que además la señora LUZ ADRIANA ha pasado solicitudes ante la administración del edificio, como la no utilización del parqueadero o la no entrega de recibos de administración, a lo cual se ha accedido, pues la opositora contó que ella consigna a la cuenta del edificio la administración aun cuando no le entregan los recibos, y en cuanto al parqueadero debió arrendarlo distinto en el mismo edificio; tales actos ejercidos por la señora LUZ ADRIANA que son reconocidos por la aquí opositora indican que no ostentan actualmente la calidad de poseedora, ya que hay un sujeto solicitando la entrega del inmueble y tal cosa enerva una eventual posesión pacífica, máxime cuando la señora Sandra dice que espera ser citada ante las autoridades judiciales para que se solucione dicha situación”

Ahora, si se aceptara la tesis del abogado recurrente en cuanto afirma “que esta oposición se presentó dentro del término legal en la diligencia de secuestro el día 22 de noviembre de 2022 y que se demuestra la posesión material sobre el bien”, acreditado como está en el expediente que antes del fallecimiento de la señora MARGARITA DIAZ DE LA ROSA en el año 2019 la opositora SANDRA STELLA SÁNCHEZ VEGA estaba ejerciendo la tenencia del apartamento a nombre de su abuela, y solamente, en gracia de discusión podría predicarse la posesión alegada por la misma de manera exclusiva exclusivamente desde el año 2019.

No puede pasarse por alto que el inmueble registra un gravamen hipotecario en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-266070 según escritura pública No. 1637 del 23/9/2016 debidamente inscrita el 4/10/2016 otorgada por LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA contra GUILLERMO GALVIS la cual, es objeto de ejecución, y la posesión esgrimida tiene una data posterior a esta fecha de inscripción de la hipoteca, de tal suerte que el efecto de publicidad se había cumplido y mal podría desconocerse sin más.

ANOTACIÓN: Nro: 14 Fecha 4/10/2016 Radicación 2016-300-6-39970
DOC: ESCRITURA 1637 DEL: 23/9/2016 NOTARIA SEXTA DE BUCARAMANGA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: LOZANO ANAYA LUZ ADRIANA CC# 63524363 X
A: GALVIS GUILLERMO CC# 7445330



Lo anterior, teniendo en cuenta el carácter real del derecho de hipoteca, que confiere a su titular los atributos de (i) Persecución y de (ii) Preferencia, según la doctrina nacional³, siendo por el primero de ellos, que el acreedor puede perseguir el bien hipotecado, “sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.”, según lo establecido en el artículo 2452 del CC y siempre que no se trate del caso excepcional allí contemplado.

Por resultar relevante, conviene citar la doctrina citada en jurisprudencia nacional⁴ que frente al punto referido señaló lo siguiente:

“En el norte acabado de apuntar, conviene citar en forma textual las reflexiones de la doctrina, en particular lo expuesto por el profesor Chica Torres⁵ en su obra:

... el tercero corre con la carga de la prueba, así entonces debe probar la posesión material al tiempo de efectuarse el secuestro, pero tratándose de procesos ejecutivos hipotecarios y prendarios, también debe demostrar que esta-la posesión material la detentaba antes de la inscripción de la hipoteca o de la prenda por ser estos gravámenes derechos reales accesorios que se tienen sobre una cosa sin respecto a determinada persona (Arts.664 y 756 C.C.). Además, son bienes que ya estaban jurídicamente comprometidos al pago del crédito...

Ante todo, aquí tiene plena vigencia y aplicabilidad el aforismo latino “*prius in tempore, protoir in iure*” (el primero en el tiempo es primero en el derecho) y es precisamente con base en esta máxima al cual primero que todo debe concurrir el poseedor material para esgrimir su defensa ante tan categórico derecho otorgado al acreedor por la ley, de perseguir el bien gravado con hipoteca o prenda en cabeza de quien lo tenga, cualquiera sea el título a que lo haya adquirido. En otro orden de ideas, el incidentista tendrá que demostrar que su posesión en el tiempo viene ejerciéndola y existía previamente a la constitución y registro del indicado gravamen, con esto desquiciará el derecho de persecución consagrado en el artículo 2452 del Código Civil, que si bien el acreedor no lo ve debilitado, lo hace efectivo pero corriendo con la contingencia de que en la venta en pública subasta se lleve adelante sin perjuicio del tercero poseedor, a quien el rematante tendrá luego que perseguir en acción reivindicatoria.⁶

Sin que resulte de recibo lo alegado por el abogado recurrente al pretender acreditar la posesión reclamada, por la “demanda reivindicatoria donde es demandante LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA que fue notificada para ese momento de la diligencia de secuestro, demanda que se contestó en término y que se presentó demanda de reconvencción de prescripción adquisitiva por parte de la señora SANDRA STELLA SÁNCHEZ VEGA en contra de LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA de conocimiento del Juzgado Sexto Civil Municipal bajo el 2021-629.”, pues, como lo señaló la juez de primera instancia en el auto materia del recurso: “...tal hecho no puede ser una

³ PINEDA R., Alfonso y otro. El título ejecutivo y los procesos ejecutivos, 2006, 6ª edición, Editorial Leyer, p.253.

⁴ Providencia de fecha 19 de septiembre de 2017, Rad. 2011-00381-01, del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Pereira, Sala Unitaria Civil – Familia Mag. Sustanciador: DUBERNEY GRISALES HERRERA

⁵ CHICA T., Héctor. Incidente de levantamiento de embargo y secuestro instructivo, 2011, Bogotá DC, Ediciones Nueva Jurídica, p.44.

⁶ CSJ, Civil. Auto del 13-09-1968.



prueba para valorar si la señora Sandra es actualmente la poseedora o no, se debió demostrar fue actos provenientes de ella que indiquen su ánimo de señora y dueña del apartamento, y la interposición de dicha demanda por otro sujeto no lo demuestra, máxime cuando del escrito de demanda en ese proceso de reivindicación no contiene manifestaciones fehacientes y claras en las que eventualmente se hubiese reconocido dicha calidad por parte de esa tercera.”

En ese sentido, no son suficientes los argumentos planteados por el abogado apelante para revocar la decisión de primera instancia; por lo tanto, se confirmará el proveído apelado, según los argumentos aquí señalados.

En mérito de lo expuesto, EL JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR el auto proferido por el Juzgado Veintidós Civil Municipal de Piedecuesta, el ocho (8) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) mediante el cual se negó la oposición a la diligencia de secuestro del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300- 266070, que fue presentada por la señora SANDRA STELLA SÁNCHEZ VEGA, en el proceso ejecutivo ya referenciado, promovido por GUILLERMO GALVIS contra LUZ ADRIANA LOZANO ANAYA, según lo motivado.

SEGUNDO: Sin condena en costas en esta instancia.

TERCERO: Devuélvase las diligencias al Juzgado de Origen.

NOTIFÍQUESE,

OFELIA DIAZ TORRES

Juez

Firmado Por:

Ofelia Diaz Torres

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 007

Bucaramanga - Santander

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: 1314acbd0281282757c0ed9977500776aab5a78351349ebe8593e89f77cc6780

Documento generado en 25/10/2023 06:31:13 PM

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