

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL  
DE NEIVA**



**SALA CIVIL FAMILIA LABORAL**

**MAGISTRADA SUSTANCIADORA: GILMA LETICIA PARADA PULIDO**

Neiva (H), ocho (8) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

**ACTA NÚMERO: 13 DE 2023**

**RAD: 41001-31-03-003-2019-00136-02**

**REF. PROCESO EJECUTIVO DE MARTHA YOLANDA RUÍZ LÓPEZ CONTRA  
CONSTRUCTORA FEDERAL LTDA. Y EDIFICAR 2000 LTDA.**

**AUTO**

Procede la Sala a resolver el recurso de apelación interpuesto por el tercero opositor, Gustavo Puentes Soto, contra el auto de 28 de octubre de 2022, proferido por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva dentro del presente asunto, por medio del cual se rechazó la oposición invocada contra la diligencia de secuestro del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-204925.

**ANTECEDENTES**

Mediante auto de 27 de enero de 2020, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva ordenó comisionar con amplias facultades al Juez Civil Municipal de Neiva, para llevar a cabo la diligencia de secuestro del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-204925, ubicado en la calle 68 #7-56 conjunto residencial La Morada del Viento Torre 3 apartamento 801, de propiedad de Constructora Federal Ltda. y Edificar 2000 Ltda.

El Juzgado Segundo Civil Municipal de Neiva adelantó la diligencia de secuestro el 2 de febrero de 2021, oportunidad en la que luego de identificado el bien objeto de la cautela, la tercera Laura Sofía Puentes Nieto presentó oposición respecto de la medida cautelar, en calidad de tenedora que deriva sus derechos de su padre, Gustavo Puentes Soto, poseedor por más de 5 años del apartamento en cuestión.

La juez comisionada, sin embargo, suspendió la diligencia al considerar que carecía de competencia para resolver la oposición planteada.

Por auto de 18 de febrero de 2021, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva dispuso la devolución del despacho comisorio con destino al Juzgado Segundo Civil Municipal de esta ciudad, para que continuara con el desarrollo de la diligencia de secuestro, diera trámite a la oposición y resolviera si la misma era o no admisible.

En consecuencia, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Neiva prosiguió con la diligencia el 11 de marzo de 2021, cuando se hizo presente el poseedor Gustavo Puentes Soto, quien ratificó la oposición, la que fue admitida por dicha autoridad judicial, para que el despacho comitente le impartiera el trámite que señala el artículo 309 del Código General del Proceso.

Por auto de 3 de mayo de 2021, se ordenó incorporar al expediente el Despacho Comisorio No. 005 debidamente diligenciado. Mediante proveído de 5 de octubre de 2021, se fijó fecha para llevar a cabo la audiencia especial de decisión de oposición al secuestro.

### **AUTO APELADO**

Mediante providencia de 28 de octubre de 2022, el *a quo* rechazó la oposición formulada por Laura Sofía Puentes Nieto, en su condición de tenedora que deriva los derechos del poseedor Gustavo Puentes Soto y, consecuente con ello, comisionó al Juzgado Segundo Civil Municipal de Neiva para que continúe y culmine la diligencia de secuestro iniciada el 2 de febrero de 2021.

En síntesis, consideró que la tenedora no acreditó su condición en el marco de la diligencia de secuestro llevada a cabo el 2 de febrero de 2021, ni siquiera a través de prueba sumaria, lo que acarrea el incumplimiento de una carga legal y, por ende, el fracaso de la oposición impetrada. Estimó que, si bien con posterioridad se aportó el registro civil de nacimiento de la tenedora, ello se hizo de manera extemporánea.

Inconforme con la anterior decisión, el opositor Gustavo Puentes Soto interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto devolutivo.

## **FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

El mandatario judicial del opositor solicita que se revoque en su totalidad el auto precedente y, en su lugar, se estudie de fondo la oposición formulada contra la diligencia de secuestro. Sostiene que, contrario a lo aseverado por el juez de primer grado, la tenedora sí acreditó su calidad, con el solo hecho de habitar el apartamento materia de la diligencia de secuestro. Así mismo, refiere que el *a quo* cifró su atención en un aspecto meramente formal, y sacrificó con ello la justicia material, al no dar justa resolución del conflicto bajo examen.

Como no se observa causal de nulidad que invalide lo actuado, para resolver los motivos de inconformidad planteados,

## **SE CONSIDERA**

La Sala es competente para resolver el presente asunto, de conformidad con lo previsto por el artículo 35 del Código General del Proceso, en concordancia con el numeral 9º del artículo 321 y el numeral 2º del artículo 596 *ibídem*. En consecuencia, corresponde verificar, en primer término, si tal como lo concluyó el *a quo*, Laura Sofía Puentes Nieto no acreditó su condición de tenedora del bien materia de cautela; en caso afirmativo, se estudiará si en el presente asunto hay o no lugar a aceptar la oposición presentada por el tercero poseedor, Gustavo Puentes Soto, contra la diligencia de secuestro del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-204925, y ubicado en la calle 68 #7-56 conjunto residencial La Morada del Viento Torre 3 apartamento 801.

La Sala observa que la postura esgrimida por el Juez Tercero Civil del Circuito de Neiva en torno a la tenencia de Laura Sofía Puentes Nieto no es de recibo, al menos, por tres motivos. En primer lugar, porque la acreditación del tenedor es una cuestión que corresponde valorar *in situ* al juez que practica la diligencia de secuestro, en este caso, la juez comisionada, pues no en vano el artículo 309.3 del C.G.P. dispone que aquel "*deberá aducir prueba siquiera sumaria de su tenencia y de la posesión del tercero. En este caso, el tenedor será interrogado bajo la gravedad de juramento sobre los hechos constitutivos de su tenencia...*". Así, destáquese que la norma erige como presupuesto para escuchar al tenedor, que este alegue o exhiba una prueba siquiera sumaria de la tenencia, la

cual debe apreciar el juez en ese momento y, de encontrarla admisible, procederá con el interrogatorio a dicho tercero.

En otras palabras, la juez comitente no habría podido interrogar a Laura Sofía Puentes Nieto en la diligencia de secuestro iniciada el 2 de febrero de 2021, de no haber evidenciado visos de la tenencia que reclama el Estatuto Procesal. Y como el interrogatorio sucedió, es porque se logró constatar tal presupuesto, no solo a través de la prueba documental, que echó de menos el *a quo* al desatar la oposición, sino tras observar el recinto, identificarlo y descubrir los rastros de la tenencia<sup>1</sup>, en fin, con la inspección judicial como medio probatorio (art. 165 C.G.P.), sobre la cual el profesor Hernán Fabio López Blanco ha enseñado:

*"Puede aparecer en principio ilógica la parte de la disposición cuando dice que se interrogará al opositor si estuviere presente, pero no puede perderse de vista que la oposición la puede formular un tenedor a nombre del poseedor, sin perjuicio obviamente de que igualmente pueda ser interrogado el tenedor que se opone a nombre del tercero poseedor; además, es de particular utilidad la inspección judicial que el juez al estar presente en la diligencia de hecho realiza, de allí la importancia que tienen las observaciones que en torno a hechos indicativos o no de la posesión alegada pueda el juez formular, de los que debe dejar constancia en el acta pertinente"*<sup>2</sup> (se subraya).

Por último, contrario a lo aseverado por el juez de primer orden, la tenedora no allegó el registro civil de nacimiento de forma tardía. Ello, por cuanto la diligencia de secuestro se llevó a cabo en dos tiempos: el 2 de febrero y el 11 de marzo de 2021, pues el mismo Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva fue quien ordenó que se *continuara* con la actuación y se resolviera la oposición formulada inicialmente. De modo que si dicho documento fue remitido el 10 de marzo de 2021 ("*24CONSTANCIARECEPCIONMEMORIAL*"), refulge con claridad meridiana que se aportó entre tanto se reanudaba la diligencia en cuestión, y que la juez comitente y las partes lo tuvieron a disposición al continuar con el trámite.

Así las cosas, la Sala estima que en el plenario sí se acreditó la condición de tenedora por parte de Laura Sofía Puentes Nieto; y que, de no haber sido así, el *a quo* debió advertirlo inmediatamente al recibir el despacho comisorio, y no tras ordenar que se continuara con la diligencia, agregarlo al expediente y agotar una extensa labor probatoria -6 audiencias- en relación con la supuesta posesión alegada por Gustavo Puentes Soto, en evidente desmedro del principio de economía procesal.

---

<sup>1</sup> Para lo cual resulta útil la grabación inserta en el archivo "*04DILIGENCIADESECUESTROOPOSICION.MP3*", anexo al expediente digital.

<sup>2</sup> HERNÁN FABIO LÓPEZ BLANCO, "Código General del Proceso, Parte General", DUPRE Editores, Bogotá D.C., 2019, p. 734.

Dilucidado lo anterior, procede la Sala a resolver el problema jurídico planteado, para lo cual empieza por decir que de conformidad con lo establecido en el numeral 2º del artículo 596 del Código General del Proceso, a las oposiciones al secuestro se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en relación con la diligencia de entrega.

Por su parte, el numeral 2º del artículo 309 del Estatuto Procesal Civil señala que, puede oponerse la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra la cual la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre; adicionalmente indica el canon normativo en cita que, tanto opositor como interesado en la medida pueden solicitar testimonios de personas que concurren a la diligencia, relacionados con la posesión; así mismo señala que, el juez agregará al expediente los documentos que se aduzcan siempre que tengan relación con la posesión y practicará el interrogatorio del opositor, en caso de estar presente en la diligencia, y las demás pruebas que estime necesarias.

Ahora, como en el caso concreto la oposición se fundamenta en la posesión que alude tener el señor Gustavo Puentes Soto respecto del apartamento 801 de la torre 3 del conjunto residencial La Morada del Viento, debe señalarse que, en Colombia el régimen jurídico sobre los bienes, descansa en una trilogía de derechos, como lo son: i) el dominio o propiedad, que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 669 del Código Civil, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama nuda propiedad; ii) la tenencia, que descansa ya no sobre el derecho real *in re*, sino en la simple detentación del bien con reconocimiento de dominio ajeno y; iii) la posesión, la cual tiene como elementos configurativos, el *animus* y el *corpus* siendo el primero el elemento subjetivo, la convicción o ánimo de señor y dueño, es decir, tener el convencimiento pleno de ser propietario del bien y por consiguiente desconocer dominio de terceras personas, y el segundo, que hace énfasis al apoderamiento de la cosa, así se desprende del artículo 762 del Código Civil que establece que "*la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño*".

En torno a los elementos diferenciadores que existen entre la tenencia y la posesión que se ejerce sobre un bien, la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC1716-2018, enseñó:

*"No obstante, esta Corte, con apoyo en el Código Civil napoleónico, desde sus inicios a hoy, se ha superpuesto coherentemente para despuntar esa vieja, pero, siempre actual polémica, conjugando, como requisitos concurrentes para edificar la posesión, como fuente para la adquisición del derecho de dominio, la fusión intrínseca del elemento subjetivo, el ánimo, con el elemento externo, el corpus.*

*La presencia de estos elementos, en quien se predica poseedor con ánimo de señor y dueño, es precisamente, el elemento que ideológicamente diferencia esta institución de los diferentes títulos de tenencia que se asientan en el sistema jurídico, como el arrendamiento, el comodato, la anticresis y la retención, entre otros."*

(...)

*El elemento subjetivo en la relación posesoria implica la convicción o ánimo de señor y dueño de ser propietario del bien, desconociendo dominio ajeno; el siguiente, el corpus, –elemento externo– conlleva ocupar la cosa, lo que se traduce en su explotación económica.*

(...)

*Estos dos específicos requisitos, en particular el inicial, cuya base sustancial la constituye el artículo 762 del Código Civil, a cuyo tenor «[l]a posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño», son los que diferencian el instituto en cuestión, de la mera tenencia, o sea, «(...) la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño (...)), como el «(...) acreedor prendario, el secuestro, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación (...)), calidad que «(...) se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno», según las voces del artículo 775 ibídem, pues mientras en ésta solo externamente se está en relación con la cosa, en la posesión a ese vínculo material es menester añadir la voluntad de comportarse ante propios y extraños como dueño. Es decir, la distinción entre la una y la otra gira en el ánimo o conducta reclamada en cada situación'.*

De otro lado, debe indicarse que de conformidad con lo previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso, incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, en consecuencia, la parte que argumenta determinado hecho como sustento de su pretensión o excepción es quien lo debe probar.

En tal sentido, como en el caso concreto lo que se discute es la posesión del apartamento 801 de la torre 3 del conjunto residencial La Morada del Viento, es deber de la persona que se opone al secuestro, Gustavo Puentes Soto, demostrar el hecho que la fundamenta.

Así las cosas, procede la Sala a valorar los distintos medios probatorios que militan en el informativo. Al agotarse la diligencia de secuestro realizada el 2 de febrero y

el 11 de marzo de 2021 por la Juez Segunda Civil Municipal de Neiva, se recabaron los siguientes documentos:

- (i) Un contrato de compraventa de derechos de posesión del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-204925, y ubicado en la calle 68 #7-56 conjunto residencial La Morada del Viento Torre 3 apartamento 801, suscrito el 1º de enero de 2016 entre Leidy Lorena Pinzón Charry (vendedora) y Gustavo Puentes Soto (comprador), por valor de \$80.000.000;
- (ii) Un oficio de 30 de agosto de 2017, suscrito por Gustavo Puentes Soto en calidad de "*propietario Apto 801, Torre 3*", dirigido a la Administradora del conjunto residencial, por medio del cual informó que necesitaba realizar mejoras al inmueble -cambio de pisos y puertas internas- y solicitó autorización para que Víctor Alfonso Cleves Espinosa pudiera ingresar a ejecutar la obra;
- (iii) Una demanda verbal de pertenencia relativa al bien inmueble materia de controversia y al parqueadero anexo, radicada el 25 de febrero de 2021 por Gustavo Puentes Soto y que correspondió en reparto al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva bajo la radicación 41001-31-03-005-2021-00299-00;
- (iv) La escritura pública No. 2045 de 19 de julio de 2010, otorgada ante la Notaría Quinta del Círculo de Neiva por la Constructora Federal Ltda. y Edificar 2000 Ltda. (vendedores) y Leidy Lorena Pinzón Charry (compradora), que tuvo por objeto la venta del apartamento 801 de la torre 3; instrumento público que no fue inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 200-204925;
- (v) El registro civil de nacimiento de Laura Sofía Puentes Nieto.
- (vi) Un comprobante de transacción de 30 de agosto de 2017, por valor de \$29.760.000, y otro por \$5.000.000; así como dos recibos de caja menor de 31 de julio y 6 de septiembre de 2017, que ascienden a \$7.500.000.
- (vii) Un 'paz y salvo' expedido el 23 de septiembre de 2017, por la administradora del conjunto residencial La Morada del Viento, según el cual "*El señor, GUSTAVO PUENTES Y O LORENA LEIDY LORENA (sic) PINZÓN, propietario del apartamento 801 de la torre 3, parqueadero No. 139 [U]bicado en el Conjunto Residencial la Morada del viento, se encuentra a Paz y Salvo por todo concepto a 30 de septiembre de 2017*".
- (viii) Un contrato de obra de 14 de septiembre de 2017, para la elaboración de unos bienes muebles, presuntamente mejoras del apartamento 801, así como una serie de facturas relativas a materiales e insumos para el efecto.

- (ix) Un recibo de energía fechado el 10 de diciembre de 2020, a nombre de Leidy Lorena Pinzón Charry en calidad de propietaria del apartamento 801, por valor de \$463.060, así como la constancia de pago correspondiente.

Los anteriores documentos, analizados en conjunto y bajo la sana crítica, no prueban la posesión alegada por Gustavo Puentes Soto. Veamos. Frente al contrato de compraventa de la posesión, suscrito el 1° de enero de 2016, llama la atención que no se encuentra autenticado, protocolizado o signado con cualquier otro elemento que permitiera demostrar sin lugar a dudas que fue otorgado en la fecha que ahí aparece, aspecto que si bien no comporta la inexistencia del negocio jurídico, sí genera dudas acerca de la fecha de celebración del convenio entre Leidy Lorena Pinzón Charry y Gustavo Puentes Soto, más aún porque este último es abogado y en razón de su profesión, debía conocer la utilidad probatoria de este tipo de precauciones en el tráfico jurídico.

Ahora, al rendir declaración, Gustavo Puentes Soto afirmó que no revisó el folio de matrícula inmobiliaria del bien cuya posesión adquiriría -lo que, de nuevo, resulta insólito teniendo en cuenta su profesión de abogado-; y que tomó posesión del apartamento 801 al día siguiente de celebrar el contrato de compraventa, es decir, el 2 de enero de 2016. No obstante, la vendedora Leidy Lorena Pinzón Charry atestiguó que habitó en el inmueble hasta marzo de 2017, y que solo hasta ese entonces le entregó la posesión al comprador<sup>3</sup>.

La contradicción anterior no es aislada, sino que se concatena con las demás declaraciones. En efecto, Luis Eduardo González Borja, quien fungió como administrador del conjunto residencial La Morada del Viento desde el segundo semestre de 2015 y hasta el 28 de febrero de 2017, afirmó que en ese periodo nunca conoció a ningún dueño o poseedor del apartamento 801 de la torre 3, mucho menos a Leidy Lorena Pinzón Charry o a Gustavo Puentes Soto; que los problemas de cartera por atraso en el pago de las cuotas de administración eran constantes; que a pesar de existir un protocolo para los trasteos, jamás se efectuó alguno respecto

---

<sup>3</sup> Documento "83AudioAudiencia21072021.mp4": "Si es que yo... firmamos el contrato cuando, bueno, primero se firmó el contrato, luego él entregó el dinero de la primera cuota y ahí fue cuando se le entregó la posesión, cuando él entregó la primera cuota del valor estipulado, pues ese día fue que se le entregó la posesión del bien, pues ese día, y a partir de ese momento, fue que él empezó, digamos que ya a vivir ahí en el apartamento, eso fue entre marzo, en abril del 2017, creo que fue específicamente, para una semana santa (...) PREGUNTADO: o sea, usted siguió siendo poseedora material, no su comprador. RESPUESTA: Pues sí, ya hasta cuando se le entregó el bien, la posesión. .

del apartamento en mención -lo que deja en entredicho la versión según la cual, Gustavo Puentes Soto ejerció la posesión desde el 2 de enero de 2016-<sup>4</sup>.

Por su parte, Gloria Inés Ramírez Ruíz, habitante del apartamento 503 de la torre 3 del conjunto residencial La Morada del Viento, afirmó que pertenece al Grupo de Convivencia y que en esa medida ha tenido contacto con todos los habitantes del edificio, recoge recursos adicionales para celebrar eventos sociales como las fiestas de San Pedro o los cumpleaños de los niños y, en general, reconoce de vista a los vecinos del sector. Sin embargo, señaló que *"la verdad el apartamento 801 jamás, golpeábamos, íbamos en la mañana, yo iba en la tarde, iba en la noche, nunca nos abrían el apartamento. Íbamos al mediodía porque sabemos que hay personas que trabajan, íbamos al mediodía y jamás, entonces me decía la administradora: no, es que ahí no vive nadie porque eso es de la constructora y la constructora siempre lo mantiene cerrado. De hecho, siempre en las asambleas que nosotros miramos cuáles son las personas que son morosos, el apartamento siempre aparecía como la Constructora Federal y siempre aparecía en deuda, nunca, nunca, ni se presentaba nadie en las asambleas, ni a las fiestas, ni colaboraba, ni nos abrían nadie en absoluto"*<sup>5</sup>.

Precisamente, en torno a la no asistencia de los supuestos poseedores a las asambleas de copropietarios, la testigo fue enfática al sostener que *"cuando íbamos a la asamblea nadie se presentaba, nadie iba, ni siquiera daban un poder porque acá hay multas para eso, multa si tú no vas a las asambleas, entonces te ponen multa, ni siquiera porque ponen multa ni daban el poder ni veía yo a nadie..."*. Y cuando se le preguntó si esa ausencia podía estar justificada en no estar al día en el pago de las cuotas de administración, sostuvo: *"no creo porque está perfectamente en la ley y siempre hemos tratado de ser democráticos acá, de que tiene que presentarse todo el mundo, yo he estado en mora, yo para qué voy a decir mentiras, yo estuve alguna vez en mora y yo entré, he sabido por lo menos de varias personas de acá que están en mora y vamos porque no se les puede negar la entrada, la voz y el voto, una cosa es la deuda y otra cosa los deberes de las asambleas"*.

A su turno, Blanca Zamudio, residente del apartamento 204 de la torre 4 y miembro hace 6 años del Consejo de Administración del conjunto residencial La Morada del Viento, aseveró no conocer a Leidy Lorena Pinzón Charry ni a Gustavo Puentes Soto, y que estos jamás asistieron a las asambleas, sin que sea excusa válida el no pago de las cuotas de administración, pues *"es un derecho propio que tiene todo propietario, o sea eso no se lo puede negar nadie, entonces no conozco que haya pasado eso y si pasó, pues no pude"*

---

<sup>4</sup> Documento "49AudienciaPruebas18062021.mp4".

<sup>5</sup> Ibid.

*haber pasado eso, le digo porque es un derecho propio que tienen todos, morosos o no morosos de asistir a la Asamblea con voz y voto*<sup>6</sup>.

Es que cualquiera que se repunte señor y dueño de un bien sometido a propiedad horizontal, asiste a las asambleas de copropietarios y ejerce los derechos que ese régimen le proporciona, como lo ha enseñado la Corte Constitucional:

*"...no hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, solo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, **obligaciones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño**, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley"*<sup>7</sup>.

Tanto la tenedora, Laura Sofía Puentes Nieto<sup>8</sup>, como el poseedor, Gustavo Puentes Soto<sup>9</sup>, confesaron no asistir a la asamblea de copropietarios, supuestamente, por falta de tiempo y porque la administradora no se los permitía, lo cual se opone a lo declarado por los testigos arriba relacionados. De hecho, adujeron que la razón esgrimida por la administradora para no dejarlos ingresar era que no figuraban como titulares en el certificado de libertad y tradición, de modo que la reacción del poseedor, de un verdadero poseedor, hubiese sido la de reforzar su ánimo de señor y dueño sobre el apartamento 801 y en consecuencia, buscar la vía procedente para poder asistir a las asambleas, y no amilanarse ante esa restricción, con la cual tácitamente se estaba reconociendo el dominio de la constructora sobre el bien inmueble.

Ahora, en el informativo no obra ninguna evidencia concerniente al pago de impuestos, acto indicador de la posesión; y cuando la tenedora fue interrogada sobre

---

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C-318 de 2002, M.P. Alfredo Beltrán Sierra.

<sup>8</sup> Archivo "28DiligenciaResuelveOposicion.mp4": "...yo varias veces fui a asistir a las asambleas y la anterior administradora no recuerdo el nombre varias veces me dijo que por problemas que no aparecía el nombre de mi papá en la escritura, yo a ella le expliqué, le traté de decir que era un problema legal que se salía de mis manos, pues fue imposible asistir, además otra cosa, yo estudio medicina y mi tiempo es bastante corto, yo normalmente tengo que cumplir turnos, entonces, a veces no se me facilitaba estar en los horarios que me decía la administración, teníamos que buscar otra persona que quisiera ayudar, pero se me hacía bastante complicado porque mi círculo social se reduce a las mismas personas que estudian la misma carrera y tampoco tenían el tiempo para ayudarme a asistir a esas asambleas".

<sup>9</sup> Archivo "28DiligenciaResuelveOposicion.mp4": "Mire, cuando fui citado a la asamblea la primera vez, pues siempre como ahí aparece como titular la... no aparecemos nosotros, sino aparece es la constructora, es la que aparece como titular, sin embargo, cuando empezaron a citar a asamblea le dije a mi hija, hija asista a la asamblea, ella lo manifestó, ella asiste a la asamblea y la administradora le dice 'usted no puede estar aquí en la asamblea porque usted no es titular del bien', ella le dice 'pero somos poseedores del bien' y le dijeron 'no, aquí solamente admitimos titular', entiendo que la administradora no es abogada y no entiende los derechos que tiene un poseedor sobre un bien... Entonces por eso fue la razón por la cual mi hija no volvió porque dijo, 'papá yo fui allá y esa señora delante de todos me paró y me dijo todas esas cosas'".

el particular, dijo que de eso se encargaba el papá, Gustavo Puentes Soto, quien nada dijo al respecto.

En cuanto a las supuestas mejoras realizadas al apartamento, más allá del Oficio de 30 de agosto de 2017 dirigido a la administradora, en la que se solicitó la autorización para que ingresara un maestro de obra, no hay evidencia que las corrobore, como no sean las facturas arrimadas al expediente, que aisladamente consideradas apenas reflejan la adquisición de determinados insumos, mas no que estos hayan sido utilizados para resanar un inmueble. De hecho, en ese entonces fungía como administradora del conjunto residencial la señora Yohana Rodríguez Perdomo, quien al ser cuestionada sobre si le constaba que el señor Puentes había realizado reformas locativas al apartamento 801, contestó que no<sup>10</sup>, lo que desvirtúa por completo este supuesto acto de señor y dueño.

Respecto del pago de las cuotas de administración, y el 'paz y salvo' que emitió la administradora el 23 de septiembre de 2017, la Sala observa que bien pudieron realizarse esos pagos, sin que el apartamento 801 hubiese estado ocupado o poseído por Gustavo Puentes Soto, pues fuera de esa documental, ninguna otra evidencia soporta esa alegación. Incluso, el mencionado 'paz y salvo' establece que Gustavo Puentes y/o Leidy Lorena Pinzón estaban al día (fl. 52 del PDF "*17PRUEBASOPOSICION*"), ambigüedad incompatible con la supuesta posesión exclusiva del señor Puentes.

Además, en el expediente consta el recibo del servicio de energía No. 58089083, de 10 de diciembre de 2020, que seguía emitiéndose a nombre de Leidy Lorena Pinzón Charry, y no del presunto poseedor; y si bien el monto adeudado es alto (\$463.060), ello pudo obedecer a cuotas vencidas no pagadas y, por ende, que se habían acumulado; o incluso al gasto real de energía, sin que de ello se derive necesariamente que el consumo proviniera de la tenedora Laura Sofía o del señor Puentes.

A propósito, la testigo Julieth Muñoz, quien se desempeña como administradora del conjunto residencial desde el mes de marzo de 2021 -es decir, cuando se llevó a cabo la diligencia de secuestro-, mencionó que desde ese instante Gustavo Puentes

---

<sup>10</sup> Minuto 02:12:38 del archivo "*83AudioAudiencia21072021*".

Soto ha estado al frente del apartamento 801, sin perjuicio de lo cual reconoció que no le constaba que, previamente, hubiese fungido como poseedor o dueño del mismo<sup>11</sup>. Y es natural que, advertido de la medida cautelar sobre el inmueble, el señor Puentes empezara a desplegar actuaciones tales como la demanda verbal de pertenencia, instaurada ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, apenas 20 días después de la primera aparición de la juez comisionada, y en la cual se incorporaron como pruebas las mismas documentales que aquí ya han sido objeto de valoración.

En tal virtud, para la Sala es claro que la posesión alegada no se acreditó; y, en consecuencia, se confirmará el auto proferido el 28 de octubre de 2022, por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, pero por las razones aquí anotadas.

### **COSTAS**

En consonancia con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso, se procederá a condenar en costas al recurrente.

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto, la Sala Tercera de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva,

### **RESUELVE**

**PRIMERO.- CONFIRMAR** el auto proferido el 28 de octubre de 2022 por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Neiva, pero por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

**SEGUNDO.- CONDENAR EN COSTAS**, en esta instancia, al opositor Gustavo Puentes Soto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

---

<sup>11</sup> Ibid.

**TERCERO.-** Ejecutoriada la presente decisión, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**GILMA LETICIA PARADA PULIDO**  
Magistrada



**ENASHEILLA POLANÍA GÓMEZ**  
Magistrada



**EDGAR ROBLES RAMÍREZ**  
Magistrado

Firmado Por:

Gilma Leticia Parada Pulido  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Edgar Robles Ramirez  
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional  
Sala Civil Familia Laboral  
Tribunal Superior De Neiva - Huila

Enasheilla Polania Gomez

**Magistrado Tribunal O Consejo Seccional**  
**Sala Civil Familia Laboral**  
**Tribunal Superior De Neiva - Huila**

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: **38ebea05fa1e7b74b204a4ad7ec7ff0240250aed64f8f99e2ceb1660e8998152**

Documento generado en 08/02/2023 02:36:46 PM

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