

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
DE NEIVA**



SALA CIVIL FAMILIA LABORAL

MAGISTRADA SUSTANCIADORA: GILMA LETICIA PARADA PULIDO

Neiva (H), veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 41001-31-03-005-2021-00310-01

REF. PROCESO EJECUTIVO DE JOSÉ GÓMEZ PÉREZ (CESIONARIOS ACTUALES: ALEJANDRO GÓMEZ POLANCO Y MARTHA EUGENIA MINU LOSADA) CONTRA HERNANDO BUSTOS Y ALEYDA BARACALDO RINCÓN.

AUTO

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de Willington Ruíz Cerquera contra el auto proferido en audiencia de 20 de septiembre de 2022, por medio del cual se negó la solicitud de nulidad propuesta.

ANTECEDENTES

José Gómez Pérez a través de apoderado judicial presentó demanda ejecutiva, con el propósito de que se librara mandamiento de pago en contra de Hernando Bustos y Aleyda Baracaldo Rincón, por las sumas líquidas de dinero que adeudaban por concepto de una letra de cambio exigible desde el 22 de agosto de 2018; así mismo, solicitó el embargo y secuestro del inmueble ubicado en el municipio de Palermo, denominado "*PARCELA NO. 4 ÁREA GANADERA LOMA Y PLANA*", e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-205979.

Por autos de 13 de mayo de 2021, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Palermo (H) libró el mandamiento de pago y decretó las medidas cautelares deprecadas. Posteriormente, en proveído de 22 de julio de esa anualidad, tuvo por modificada la cuantía en razón de la demanda ejecutiva acumulada, y ordenó la remisión de la actuación al Juez Civil del Circuito de Neiva (reparto). Por este motivo, el 10 de febrero de 2022, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva practicó la

diligencia de secuestro sobre el mencionado bien inmueble (FMI No. 200-205979)¹; y el 1° de marzo de 2022, ordenó seguir adelante con la ejecución, así como con el avalúo y remate de aquel.

Por auto de 10 de junio de 2022, el juez de primer orden aceptó la cesión de los derechos de crédito de la parte demandante, y tuvo como integrantes del extremo actor a los cesionarios Alejandro Gómez Polanco y Martha Eugenia Minu Losada.

En audiencia llevada a cabo el 15 de junio de 2022, el *a quo* resolvió adjudicar el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-205979 a los cesionarios (Alejandro Gómez Polanco y Martha Eugenia Minu Losada), por la suma de \$372.000.000. En consecuencia, por auto de 30 de ese mismo mes y año, se aprobó el remate precedente; se ordenó la cancelación de las medidas cautelares, de los gravámenes hipotecarios y de la afectación a vivienda familiar del bien raíz; y se ordenó a la secuestre hacer entrega del mismo a los rematantes (archivo "39. 2021-00310 ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLE ING LUZ STELA CHAUZ 15JUL22").

Mediante memorial de 11 de julio de 2022, el señor Willington Ruíz Cerquera -quien alega ser poseedor del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-205979-, presentó solicitud de nulidad de todo lo actuado, ello en vista de que las anotaciones que constan en el certificado de tradición del referido bien, reflejan que este fue adjudicado como Unidad Agrícola Familiar (UAF) a los demandados a través de la Resolución No. 240 de 16 de julio de 2010 del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –Incoder de Neiva, motivo por el cual estaría sometido al régimen previsto en la Ley 160 de 1994 ("*Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino*"). En esa medida, destacó que (i) aún sigue vigente la restricción por 15 años de enajenación sin autorización previa del Incoder (hoy, la Agencia Nacional de Tierras -ANT) y (ii) debió citarse a la ANT al proceso ejecutivo de la referencia, en cumplimiento del artículo 41 de la citada Ley.

A través de memorial de 21 de julio de 2022, el Ministerio Público coadyuvó la solicitud de nulidad en mención, tras considerar que la falta de vinculación de la ANT

¹ Archivos "10. 21-00310 DILIGENCIA DE SECUESTRO 10.02.2022 PARTE 1.mp4" y "11. 2021-00310 DILIGENCIA DE SECUESTRO 10.02.2022 PARTE 2.mp4".

se traduce en un vicio de procedimiento, pues vulnera el derecho preferente del Estado sobre el bien inmueble adjudicado.

A su turno, la Agencia Nacional de Tierras (ANT) intervino a través de escrito de 25 de julio de 2022, oportunidad en la cual solicitó la suspensión del proceso ejecutivo, tras corroborar que el inmueble con FMI No. 200-205979 al ser adjudicado a los demandados, quedó supeditado al régimen parcelario de que trata el artículo 39 de la Ley 160 de 1994, por el término de 15 años contados a partir del 2010; a su vez, destacó que el operador judicial no podía adelantar el proceso ejecutivo sin dar previo aviso a la Agencia, de lo que debía dejarse constancia en el expediente.

Así mismo, destacó que desde el 12 de diciembre de 2018 viene adelantando un trámite de caducidad administrativa, respecto del predio en cuestión, tal y como consta en la anotación No. 7 del certificado de tradición correspondiente, lo que impediría cualquier actuación sobre aquel.

AUTO APELADO

Por auto proferido en audiencia de 20 de septiembre de 2022, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva negó la solicitud de nulidad procesal invocada por Willington Ruíz Cerquera.

En síntesis, centró su atención en la presunta condición de poseedor de Willington Ruíz Cerquera -con miras a definir, en consecuencia, si contaba o no con la legitimación para proponer la nulidad-. Así las cosas, concluyó que la posesión alegada no se acreditó, en particular, porque el solicitante no se opuso a la diligencia de secuestro del bien inmueble con FMI No. 200-205979; y en ese sentido, tendría que hacerse parte en el procedimiento de caducidad administrativa adelantado en contra de Hernando Bustos y Aleyda Baracaldo Rincón.

Adicionalmente, consideró que la nulidad bajo análisis no fue propuesta por la persona jurídica afectada, esto es, la Agencia Nacional de Tierras (ANT), sino por un tercero sin interés para el efecto, en contravía de lo dispuesto por el artículo 135 del Código General del Proceso.

Por último, subrayó que la ANT ya intervino en el proceso ejecutivo, sin proponer la nulidad en cuestión, participación que en su criterio es facultativa y no forzosa, todo lo cual habría saneado cualquier irregularidad.

Con posterioridad, a través de proveído de 23 de septiembre de 2022, el *a quo* adicionó la providencia anterior, únicamente para denegar la solicitud de suspensión del proceso instada por la ANT, por no encuadrar dentro de las causales previstas por el artículo 161 del C.G.P.

Inconforme con la anterior decisión, Willington Ruíz Cerquera interpuso recurso de apelación, el cual fue concedido en el efecto suspensivo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

El apoderado de Willington Ruíz Cerquera solicita revocar la providencia criticada y que, en su lugar, se decrete la nulidad invocada. Como sustento de la apelación, enfatiza que al tener a disposición el certificado de tradición del bien inmueble con FMI No. 200-205979, el *a quo* debió advertir que el mismo fue adjudicado por el Incoder a los demandados; que en las anotaciones figuran la prohibición de enajenar sin previa autorización de dicha entidad por el término de 15 años, así como la limitación al dominio y el trámite de caducidad administrativa en curso. Así las cosas, en inobservancia del artículo 41 de la Ley 160 de 1994, se continuó con el proceso ejecutivo sin la citación de la entidad estatal.

En ese sentido, estima que, al no vincular a la ANT a la presente causa, se configura un “*raponazo de tierras que la Nación entregó a campesinos*”, sin que ninguna consideración en torno a la posesión de Willington Ruíz Cerquera sea relevante para el caso.

Advierte que el *a quo* no corrió traslado de la nulidad a la ANT, sino que tan solo la requirió para que allegara una información. Por demás, si no se rechazó de plano la solicitud, por carecer de legitimación quien la proponía, el juez de primer grado no podía adelantar el trámite probatorio y desechar el vicio por este motivo.

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

SE CONSIDERA

La suscrita Magistrada es competente para resolver el recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6º del artículo 321 del Código General del Proceso. En consecuencia, corresponde verificar si tal como lo concluyó el *a quo*, en el presente caso la irregularidad procesal invocada no acaeció o si, por el contrario, la falta de vinculación de la Agencia Nacional de Tierras (ANT) configuró la nulidad de lo actuado.

Para dar respuesta al problema jurídico planteado, importa precisar que el capítulo II del Título IV de la Ley 1564 de 2012 contiene toda la descripción normativa relacionada con las nulidades procesales; es así como en el artículo 133 *ejusdem* se enlistan las causales que pueden ser solicitadas por las partes y que tienen por virtud invalidar todo el proceso o parte de él.

En estricto sentido, los eventos en que procede una nulidad procesal conforme a los numerales 3º y 8º de la norma en cita son los siguientes:

"3. Cuando se adelanta después de ocurrida cualquiera de las causales legales de interrupción o de suspensión, o si, en estos casos, se reanuda antes de la oportunidad debida.

(...) 8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado".

En tal sentido, para dar solución al reparo presentado por el tercero Willington Ruíz Cerquera, debe tenerse en cuenta que de conformidad con el certificado de tradición que milita en el expediente (archivo PDF "*MEDIDAS CAUTELARES*"), se aprecia que el bien inmueble denominado "*PARCELA No. 4 ÁREA GANADERA LOMA Y PLANA*" e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 200-205979, fue adjudicado como Unidad Agrícola Familiar (UAF) por el Incoder a través de la Resolución No. 240 de 16 de julio de 2010 a los demandados Hernando Bustos y Aleyda Baracaldo Rincón (anotación No.

4). A su vez, en desarrollo de la Ley 160 de 1994, consta como medida cautelar la prohibición de enajenar el bien sin autorización previa del Incoder (hoy ANT), por el término de 15 años siguientes a la adjudicación (anotación No. 5). También aparece registrada como limitación al dominio, la condición resolutoria expresa (anotación No. 6, art. 39 de la Ley en mención). Y, por último, se inscribió el auto No. 144 de 12 de diciembre de 2018, por medio del cual la ANT dio inicio al trámite de caducidad administrativa de la adjudicación del predio (anotación No. 7).

Es de resaltar que todas estas anotaciones figuraban en el certificado de tradición cuando el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Palermo decretó el embargo del bien, a través de auto de 13 de mayo de 2021; y una vez el proceso ejecutivo pasó a manos del Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, este debió efectuar una verificación rigurosa del estado jurídico de dicho inmueble, para proceder con el secuestro en la diligencia llevada a cabo el 10 de febrero de 2022. En otras palabras, resultaba palmaria la aplicación del régimen de propiedad parcelaria dispuesto en la Ley 160 de 1994 en sus artículos 39 y ss., por lo que su pretermisión constituye un error de bulto, mayúsculo, de los jueces en mención.

En ese sentido, debido a la naturaleza ejecutiva del proceso de la referencia, el *a quo* debió seguir estrictamente lo consignado en el artículo 41 de la Ley 160 de 1994, según el cual:

*"ARTÍCULO 41. En los juicios ejecutivos o de venta que se sigan contra quienes hubieren adquirido el dominio de una Unidad Agrícola Familiar mediante adjudicación hecha por el Instituto, **este tendrá derecho a que se le adjudique la parcela al precio que señale el avalúo pericial.** Si el Instituto desistiere, **en todo caso el inmueble adjudicado a otra persona quedará sometido al régimen de propiedad parcelaria durante el término que faltare para el cumplimiento de los quince (15) años.***

*En todos los procesos civiles que afecten las Unidades Agrícolas Familiares adjudicadas por el Instituto, los derechos de las empresas comunitarias o los intereses sociales de sus miembros, el INCORA podrá hacerse parte **y los jueces no podrán adelantarlos sin dar previo aviso al Instituto,** de lo cual se dejará constancia en el expediente"* (se subraya).

De este precepto tributario del orden público tutelar y de protección inmanente a la Ley 160 de 1994, se desprende: en primer lugar, que en todos los procesos civiles que afecten las UAF, como sucede en este caso, la ANT puede hacerse parte y el juez "*no podrá*" adelantarlos sin dar previo aviso a dicha entidad, de todo lo cual debe

dejarse constancia en el expediente. Aquí, a juicio de la Sala, opera una interrupción del proceso por ministerio de la ley², que se paraliza hasta tanto el juez no convoque a la ANT; y de no hacerlo, da pie a la nulidad de que trata el artículo 133 (#3° y 8°) del C.G.P. Y segundo, que en los juicios ejecutivos, como el presente, la ANT tiene un derecho de preferencia en la adjudicación del inmueble sometido a propiedad parcelaria, el cual debe ser garantizado precisamente por la autoridad judicial, en calidad de garante del debido proceso. Y de cualquier manera, si la ANT decide no ejercer tal prerrogativa, sobre el bien persistirá el régimen que se ha venido referenciando, por el término que falte para cumplir los 15 años del artículo 39 *ibídem*.

En el informativo no se evidencia el cumplimiento de estos hitos: (i) el juez de conocimiento no citó a la ANT; (ii) continuó con el trámite, pese a estar legalmente interrumpido, hasta tanto no se hiciera la convocatoria a la entidad estatal; (iii) no resguardó el derecho de preferencia en cabeza de la ANT, respecto de la adjudicación del inmueble con FMI No. 200-205979; (iv) ni al adjudicar el bien a los rematantes, en la audiencia de 15 de junio de 2022, hizo mención alguna al régimen de propiedad parcelaria al que seguiría estando sometido.

De hecho, en el proveído de 30 de junio de esa anualidad, en la que aprobó en todas sus partes el remate, el *a quo* ordenó a su vez cancelar las limitaciones del dominio, en abierta oposición a lo dispuesto en la normativa antes citada. Este conjunto de anomalías pasó desapercibido, sin que la intervención de la ANT en un estadio procesal ulterior saneara la actuación, pues para la etapa en la que se dio, ya no podía hacer uso del derecho de preferencia, que constituye la piedra angular del artículo 41 de la Ley 160 de 1994.

Ahora, si bien esta irregularidad fue inicialmente planteada por el tercero Willington Ruíz Cerquera, lo cierto es que al intervenir la ANT en el proceso ejecutivo, solicitó -de manera anti técnica- su suspensión; y aun cuando tal acto no pueda equipararse a la solicitud de nulidad en estricto sentido, lo cierto es, que mal se haría en

² "...mientras la interrupción se origina en hechos procesales, la suspensión se deriva de actos procesales; además la interrupción opera por ministerio de la ley desde la ocurrencia del hecho que la justifica, en tanto que la suspensión por lo regular solo se produce a partir de la decisión judicial que lo disponga", MIGUEL ENRIQUE ROJAS GÓMEZ, "Lecciones de derecho procesal", Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2011, P. 399, citado por HENRY SANABRIA SANTOS, "Derecho procesal civil general", Bogotá, Universidad Externado de Colombia, 2022.

desconocer abiertamente el debido proceso, los fines constitucionales³ que inspiran la Ley 160 de 1994 y la función social de la propiedad privada (art. 58 C.P.), so pretexto de un rigorismo procesal, pues la entidad participó en el marco del trámite de la nulidad, dirigido por el juez conforme al artículo 134 del C.G.P., con el propósito expreso de remediar los yerros cometidos en esa instancia.

Ahora, si bien el artículo 455 del C.G.P. prevé que *"las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación. Las solicitudes de nulidad que se formulen después de esta, no serán oídas"*; lo cierto es, que tal saneamiento parte de la base de que el afectado haya podido interceder en procura de sus propios intereses, lo que no era viable, pues el juez continuó con el trámite sin reparar en la interrupción establecida por el artículo 41 de la Ley 160 de 1994, y en la obligatoriedad de convocar a la ANT para su desarrollo.

Por otro lado, la Sala no considera que la anulación afecte los derechos de terceros de buena fe exenta de culpa. Ello por cuanto en el *sub examine*, los rematantes Alejandro Gómez Polanco y Martha Eugenia Minu Losada fungen así mismo como cesionarios del crédito, es decir, integran la parte activa del proceso y, por ende, conocían o debieron conocer el material probatorio y la documentación allegada al plenario con ocasión de la demanda ejecutiva, entre ella, el certificado de tradición de donde se deriva la aplicación de la Ley 160 de 1994 al inmueble adjudicado en la audiencia de 15 de junio de 2022. Dicho de otro modo, no solo debían estar al tanto del régimen de propiedad parcelaria, sino que en desarrollo del principio de lealtad procesal (art. 95 #7 de la Constitución Política y art. 78 del C.G.P.), era menester que se lo pusieran de presente al *a quo*, en aras de velar por el debido proceso⁴.

En tal virtud, se revocará el auto proferido el 20 de septiembre de 2022 por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Neiva, y en su lugar, se declarará la nulidad de todo lo actuado a partir de la diligencia de remate llevada a cabo el 15 de junio de 2022, inclusive, a fin de que el *a quo* garantice el derecho de preferencia en favor

³ LEY 160 DE 1994, artículo 1°. *"Inspirada en el precepto según el cual es deber del Estado promover el acceso progresivo a la propiedad de la tierra de los trabajadores agrarios y a otros servicios públicos rurales, con el fin de mejorar el ingreso y la calidad de vida de la población campesina..."*.

⁴ ENRIQUE VESCOVI, "Teoría general del proceso", Bogotá, Editorial Temis, 1999, p. 55: *"...[d]esde que dejó de concebirse el proceso como un duelo privado en el cual el juez era solo el árbitro y las partes podían utilizar todas las artimañas, argucias y armas contra el adversario para confundirlo y se proclamó la finalidad pública del propio proceso civil, comienza a reclamarse de los litigantes una conducta adecuada a ese fin y a atribuir al juzgador mayores facultades para imponer el fair play"*.

de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), de acuerdo con el artículo 41 de la Ley 160 de 1994.

COSTAS

Sin lugar a costas dada la prosperidad del recurso, de conformidad con lo previsto en el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Neiva – Sala Civil Familia Laboral,

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR LA NULIDAD de todo lo actuado en el presente asunto, a partir de la diligencia de remate realizada el 15 de junio de 2022, inclusive, a fin de que el *a quo* ajuste la actuación a lo previsto por el artículo 41 de la Ley 160 de 1994 y, en particular, garantice el ejercicio del derecho de preferencia previsto en dicho precepto en favor de la Agencia Nacional de Tierras (ANT), conforme a lo expuesto.

SEGUNDO.- SIN CONDENA EN COSTAS en esta instancia, dada la prosperidad del recurso de apelación interpuesto.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Rad. 2021-00310-01
José Gómez Pérez (cesionarios Alejandro Gómez Polanco y Martha Eugenia Minu Losada) Vs.
Hernando Bustos y Aleyda Baracaldo Rincón



GILMA LETICIA PARADA PULIDO
Magistrada

Firmado Por:
Gilma Leticia Parada Pulido
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: **f49d4f40a95fb0a71f9cb569815e49d262a4698db98ae8c5b94377514d0eb7b8**

Documento generado en 27/01/2023 07:59:19 AM

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