



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYAN
SALA CIVIL - FAMILIA**

Magistrada Ponente: DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Radicado: 19001 31 03 001 2019 00099 01
Proceso: EJECUTIVO SINGULAR
Demandante: RODRIGO MENESES SOLANO¹
Causante: LUZ AMANDA RENDON VELASCO
Asunto: Apelación auto que decreta levantamiento de medida cautelar.

Popayán, veintiuno (21) de febrero de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO

Revisada la actuación procesal, sería del caso entrar a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte ejecutante, contra el auto proferido el 25 de noviembre de 2021, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, por medio del cual, se decretó el levantamiento de la medida cautelar decretada sobre los cánones de arrendamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 9 No. 4-62 (2ª planta) y Carrera 9 No. 4-68 distinguidos con M.I. No. 120-102259 y No. 120-102260 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, si no fuera porque se advierte la existencia de una serie de irregularidades que afectan la actuación.

ANTECEDENTES

Descendiendo al caso concreto, se advierte, que el señor RODRIGO MENESES SOLANO, por conducto de apoderado, presentó demanda ejecutiva contra la señora LUZ AMANDA RENDON VELASCO aportando como título base de recaudo una letra de cambio por \$120'000.000²; demanda que por reparto correspondió al Juzgado Primero Civil de Circuito de Popayán³, quien mediante proveído del 19 de julio de 2019⁴, libro mandamiento de pago en favor del señor

¹ Por conducto de apoderado: Dr. GUSTAVO FELIPE RENGIFO ORDOÑEZ- Correo electrónico: feliperengifo2816@hotmail.com – Móvil: 316 822 9575 – 311 351 7229

² Archivo No. 001 "DemandaAnexos" de expediente digital

³ Archivo No. 003 "ActaReparto" de expediente digital

⁴ Archivo No. 004 "AutoLibraMandamientoEjecutivo" de expediente digital

RODRIGO MENESES SOLANO y en contra de LUZ AMANDA RENDON VELASCO, por la suma de “CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS (\$120.000.000) MCTE, por concepto de capital contenido en la letra de cambio aportada; más los intereses de plazo desde el día 22 de septiembre de 2016 hasta el 22 de marzo de 2017, y los intereses de mora desde el 23 de marzo de 2017 hasta el día del pago total de la obligación; intereses todos estos que se liquidarán a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia”, más las costas del proceso; proveído notificado por aviso a la ejecutada, quien dejó vencer en silencio el término del traslado, dando paso a la orden de seguir adelante la ejecución, emitida por auto del 11 de diciembre de 2019.

De otro lado, en el cuaderno de medidas cautelares, previa solicitud de la parte ejecutante, mediante auto del 19 de julio de 2019⁵, se decretó “el embargo de los dineros que por concepto de cánones de arrendamiento percibe la ejecutada LUZ AMANDA RENDON VELASCO, sobre los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 9 Nro. 4-62 y 4-68 Barrio centro de la ciudad de Popayán (Cauca); dados en arrendamiento, respectivamente a las Dras. ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA y VERONICA MADROÑERO GORDILLO, donde funcionan, la NOTARIA PRIMERA DE CIRCULO NOTARIAL DE POPAYÁN (CAUCA) Y EL CONSULTORIO ODONTOLOGICO “ODONTOEVOLUCIÓN”, y para tal efecto, se ordenó oficiar a las arrendatarias a fin de que “cada una haga las retenciones ordenadas hasta por la suma de \$274.904.968, y pongan los dineros a disposición de este Juzgado en la Cuenta de Depósitos judiciales N°190012031001 del Banco Agrario de esta ciudad...”.

Luego de aprobada la liquidación de crédito mediante auto de 29 de septiembre de 2020, y de ordenarse el pago de los dineros contenidos en los títulos de depósito judicial que se encuentran en favor de proceso a la parte demandante⁶, la Sociedad GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S., por conducto de apoderado⁷, solicitó “EL LEVANTAMIENTO DEL EMBARGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LA CARRERA 9 No. 4-62 (Segunda Planta) y CARRERA 9 No. 4-68 BARRIO CENTRO Y MATRÍCULAS INMOBILIARIAS 120-102259 y 120-102260”, argumentando, que dichos inmuebles son de

⁵ Archivo No. 033 “CuadernoMedidasCautelares” de expediente digital

⁶ Archivo No. 012 “AutoOrdenaOficiar” de expediente digital, por valor de \$19’014.400 m/cte

⁷ DR. ALEJANDRO ZUÑIGA BLOVAR, correo electrónico: zunigabolivar.alejandro@gmail.com

propiedad de GRACOL S.A.S., quien los adquirió mediante la escritura No. 3290 de 28 de octubre de 2017, y luego de percatarse que no estaba recibiendo los cánones de arrendamiento, el 20 de febrero de 2021 procedió a requerir a los inquilinos, habiendo contestado la señora MONICA -SIC- MADROÑERO GORDILLO *“negándose al pago por existir un embargo al interior de este proceso”*. Precisa, que la solicitud **“NO COBIJA el arrendamiento embargado correspondiente a la NOTARIA PRIMERA DE POPAYÁN. Lo anterior, por cuanto el inmueble de propiedad de mi procurada con nomenclatura urbana CARRERA 9 No. 4-68 corresponde al apartamento de segundo piso”**; razón por la que solicita se fraccionen los títulos, y se entreguen, así: A GRACOL S.A.S en un porcentaje de 85% del valor retenido, y a nombre de ALEJANDRO ZUÑIGA BOLIVAR ABOGADOS S.A.S. el 15% restante; decisión a la que se abstuvo de darle trámite el Despacho, según consta en auto del 3 de mayo de 2021⁸.

Contra dicha determinación, el apoderado de GRACOL S.A. interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, señalando que la sociedad GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S. adquirió mediante la escritura No. 3290 del 28 de septiembre de 2017 a título de compraventa de la señora LUZ AMANDA RENDON VELASCO los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria No. 120-102259 y 120-102260 de la ciudad de Popayán, negocio jurídico que fue perfeccionado mediante la inscripción de la escritura pública, en la que además se dejó estipulado que *“los inmuebles que se venden están libres de gravámenes, como demanda civil, embargo judicial, patrimonio de familia, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente, hipotecas, etc.”*, lo que demuestra que a partir del 28 de septiembre de 2017, todos los derechos económicos derivados del usufructo de los inmuebles, incluyendo los arrendamientos, le pertenecen a su propietario que es GRACOL S.A.S. No obstante lo anterior, mediante el oficio No. 1889 dirigido a la señora VERONICA MADROÑERO GORDILLO, se le ordenó poner los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento en la cuenta del Juzgado atendiendo la medida cautelar decretada en el proceso ejecutivo que cursa contra la señora LUZ AMANDA RENDON VELASCO.

Que percatándose la Sociedad de que no estaba recibiendo los cánones, procedió a comunicarse con los inquilinos, respondiendo la señora

⁸ Archivo No. 020 *“AutoAbstieneTramiteSolicitud”* de expediente digital

MADROÑERO GORDILLO que existía una orden judicial al interior del proceso ejecutivo, advirtiendo el recurrente, que la orden impartida por el Juzgado no cobija a la señora MADROÑERO en tanto no es deudora de la ejecutada sino de GRACOL S.A.S. Agrega, que la medida cautelar de embargo de los cánones de arrendamiento es posterior a la adquisición de la propiedad de los inmuebles por parte de GRACOL S.A.S., quien es ajena al proceso, pero se está viendo afectada por la medida cautelar; razón por la que solicita se dé trámite al incidente de levantamiento de medidas cautelares, y en consecuencia, se ordene la entrega de los títulos judiciales constituidos con los cánones de arrendamiento embargados en favor de GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA S.A.S. GRACOL en un porcentaje del 85% y en favor de ALEJANDRO ZUÑIGA BOLIVAR - ABOGADOS S.A.S. el 15% restante.⁹

En este orden, mediante auto del 15 de septiembre de 2021, se dispuso revocar el proveído del 3 de mayo, para en su lugar, ordenar tramitar como incidente la solicitud de levantamiento del embargo de los cánones de arrendamiento de los inmuebles antes mencionados, ordenándose correr traslado a la parte ejecutante, quien a través de su apoderado, replicó: Que el bien inmueble identificado con M.I. 120-102259 tiene por dirección la Carrera 9 Nro. 4-68 local para comercio en el que funciona la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE POPAYÁN (CAUCA), y el distinguido con M.I. 120-102260 se identifica con la nomenclatura Carrera 9 Nro. 4-62 Segundo Piso; aclaración que realiza porque en la petición las direcciones aparecen troncadas. Agrega, que debe tenerse en cuenta que tanto en la anotación No. 14 del predio distinguido con M.I. 120-102259, como en la anotación No. 12 del predio distinguido con M.I. 120-102260, se estipuló un PACTO DE RETROVENTA suscrito entre la señora LUZ AMANDA RENDON VELASCO y GRACOL, el que consta en la escritura No. 3290 del 28 de septiembre de 2017. Refiere además, que de conformidad con el artículo 1939 del Código Civil, el PACTO DE RETROVENTA es accesorio al contrato de compraventa, es decir, *“solo puede celebrarse (...) cuando anteriormente se ha celebrado un contrato de compraventa, dicho pacto debe ser plasmado en el contrato”*, y la demandada dispone de los bienes inmuebles, pues desde el año 2014 tiene un contrato de arrendamiento con la señora VERONICA MONDRONERO GORDILLO [con fecha anterior al pacto de retroventa], siendo válido el arrendamiento de cosa ajena.

⁹ Archivo No. 021 “RecursoReposiciónEnSubsidioApelación” de expediente digital

Seguidamente, mediante proveído del 25 de noviembre de 2021, el Juzgado de conocimiento, decretó “*el LEVANTAMIENTO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO de los inmuebles ubicados en la Carrera 9ª # 4-62 (2ª planta) y Carrera 9ª # 4-68, sitios en el Centro de esta ciudad, con matrículas inmobiliarias 120-102259 y 120-102260*”, y en consecuencia, ordenó oficiar a la arrendataria para que en adelante realice los pagos de los cánones de arrendamiento a la Sociedad GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S.¹⁰. Del mismo modo, ordenó entregar a ALEJADRO ZUÑIGA BOLIVAR, como apoderado de GRACOL, los dineros cautelados que se encuentran a disposición del despacho. Lo anterior, luego de considerar, se encuentra acreditado que los inmuebles objeto de medida cautelar, no hacen parte del patrimonio de la ejecutada – LUZ AMANDA RENDON VELASCO, por haberlos enajenado en favor de GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S., desde el 28 de septiembre de 2017, negocio oponible a terceros desde el momento de su registro.

Contra la anterior decisión, el apoderado del ejecutante – RODRIGO MENESES SOLANO, interpuso recurso de apelación, arguyendo, que el incidente de desembargo tramitado por el Juzgado no reúne las exigencias del Código General del Proceso, y además, el ejecutante al momento de descorrer el traslado del incidente de desembargo propuesto por el apoderado de GRANDES Y MODERNAS CONTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S., solicitó como prueba que se oficiara a las señoras ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA y VERONICA MADROÑERO GORDILLO, con el fin de que remitan copia del contrato de arrendamiento suscrito con LUZ AMANDA RENDON, y certificar a qué persona se le cancelaba los cánones de arrendamiento de los inmuebles hasta el 27 de septiembre de 2018, con el fin de demostrar que a la parte incidentante no se le venía cancelando cánones de arrendamiento desde antes de que se decretara el embargo [solicitudes que realizó previamente, según consta en los escritos anexos¹¹]. En segundo lugar, tampoco “*se ha demostrado los actos de posesión, como el ANIMUS Y CORPUS, respecto de la parte que solicitó el desembargo*”, quien no presentó prueba alguna de dichos actos, y tampoco se ha materializado

¹⁰ DR. ALEJANDRO ZUÑIGA BLOVAR, correo electrónico: zunigabolivar.alejandro@gmail.com – gerencia@gracolsas.com

¹¹ En comunicación remitida del correo electrónico carolchantre25@gmail.com, informó que los cánones de arrendamiento se consignan a un depósito judicial del Banco Agrario desde el mes de agosto de 2019 hasta la fecha, “*y previo a esto se entregaba a la persona con la cual firmamos un contrato de arrendamiento desde el 2014*” [no se puede establecer la identidad de dicha persona]

el contrato de compraventa, pues existe un pacto de retroventa, y por lo tanto, la incidentante no ostenta el pleno dominio de los bienes -sic-, dado que el pacto de retroventa no ha sido cancelado, y los contratos de arrendamiento de los inmuebles datan de 2014 siendo suscritos por LUZ AMANDA RENDON. En tercer lugar, existe confusión en el escrito de desembargo, no sólo porque la nomenclatura de los bienes no corresponde con su matrícula inmobiliaria, sino además, porque el abogado de GRACOL S.A.S, expresó en la solicitud del 4 de marzo de 2021, lo siguiente: “es importante precisar que esta solicitud **NO COBIJA** el arrendamiento embargado correspondiente a la NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN. Lo anterior por cuando el inmueble de propiedad de mi procurada con nomenclatura urbana carrera 9 No. 4-68 corresponde al apartamento del segundo piso”, y en la parte resolutive de la providencia censurada se decreta el levantamiento del embargo de los cánones de arrendamiento de los dos inmuebles, esto es, se incluyó a la NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN, y cuarto, se ordenó la entrega de los títulos al apoderado de GRACOL S.A.S., sin tener en cuenta que en el Banco también reposan las consignaciones realizadas por la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE POPAYAN, depósitos “que no es motivo de litigio a la parte incidentante”; razón por la que solicita se revoque la providencia censurada.

En este orden, las irregularidades que se evidencian dentro del presente trámite, impiden a la Corporación emitir una decisión de fondo, en aras de preservar el derecho al debido proceso de las partes y la doble instancia, como pasa a verse:

Nótese, que si el Juzgado dispuso tramitar como incidente la solicitud de levantamiento de embargo de los cánones de arrendamiento promovida por GRACOL S.A.S. [como tercero ajeno al proceso y afectado con las actuaciones del proceso], y correr traslado a la parte ejecutante por el término de tres (3) días [mediante auto del 15 de septiembre de 2021], igualmente, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 129 del C.G.P., debió decretar y practicar las pruebas necesarias para ilustrar el juicio del fallador, a las que por cierto, nada dijo el funcionario de conocimiento¹² [olvidando que la parte ejecutante solicitó la práctica de pruebas, e incluso, allegó una serie de documentos relacionados con los hechos objeto de la controversia], y además, pese a que el incidentante claramente indicó que la solicitud “NO

¹² En las copias digitales remitidas para surtir la alzada no existe auto de pruebas en tal sentido, y revisado el link de consulta de procesos <https://procesos.ramajudicial.gov.co/procesoscs/ConsultaJusticias21.aspx?EntryId=1m6eVg9TgO2tI6VifVe%2fNpP%2bjlQ%3d>, tampoco aparece registrada dicha actuación.

COBIJA el arrendamiento embargado correspondiente a la NOTARIA PRIMERA DE POPAYÁN”, en el auto del 25 de noviembre de 2021 se ordenó el levantamiento de los cánones de arrendamiento de los inmuebles ubicados en la carrera 9 No. 4 – 62 (2da planta) y carrera 9 No. 4 -68 (local, en el que funciona la Notaria Primera de Popayán), y de la misma forma, dispuso hacer entrega de los dineros cautelados [producto de los cánones de arrendamiento] al abogado ALEJANDRO ZUÑIGA BOLIVAR; proceder que desconoce lo pedido por el incidentante, o por lo menos, lo que se entiende de su solicitud¹³.

Sumado a lo anterior, la falta de motivación de la decisión emitida el 25 de noviembre de 2021, en la que simplemente se adujo, que estando acreditado que los inmuebles arrendados no forman parte del patrimonio de la ejecutada por haberlos enajenado mediante compraventa a la sociedad peticionaria desde septiembre 28/17, “*brotó ostensible la cancelación de la medida cautelar*”, pero olvida el funcionario de primer grado, el deber que le asiste de motivar su decisión, muy seguramente, producto de haber dejado de lado el decreto y práctica de pruebas, concretamente, las solicitadas por la parte ejecutante, quien dice pretender acreditar “*que a la parte incidentante no se le estaban cancelado cánones de arrendamiento desde antes de que se decretara el embargo por su despacho*”. De ahí, la necesidad de verificar la relación jurídica contractual que se suscitó entre las partes y sus respectivos efectos, sin perjuicio de posteriores acuerdos o actos suscritos entre las mismas. En relación con la motivación de la decisión, la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, en sentencia STC14185-2018 del 31 de octubre de 2018, expresó:

“la motivación de las decisiones constituye imperativo que surge del debido proceso, cuya finalidad consiste en brindar el derecho a las partes e intervinientes de asentir o disentir de la actividad intelectual desplegada por el juez natural frente al caso objeto de controversia, razón por la cual esta debe ser, para el asunto concreto, suficiente, es decir, “...la función del juez tiene un rol fundamental, pues no se entiende cumplida con el proferimiento de una decisión que resuelva formalmente, el asunto sometido a su consideración” (CSJ STC, 13 mar. 2013, rad. 00208-01, reiterada entre otras en STC5860-2017, 28 abr. 2017, rad. 00024-01 y STC9536-2018, 26 jul. 2018, rad. 00316-01)”¹⁴.

¹³

Es importante precisar que esta solicitud **NO COBIJA** el arrendamiento embargado correspondiente a la **NOTARÍA PRIMERA DE POPAYÁN**. Lo anterior, por cuando el inmueble de propiedad de mi procurada con nomenclatura urbana CARRERA 9 No. 4 - 68 corresponde al apartamento del segundo piso.

¹⁴ CSJ STC14185-2018, 31 oct. 2018, rad. No. 73001-22-13-000-2018-00204-01 MP. LUIS ALONSO RICO PUERTA

Y es que como lo ha reiterado la jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional, la falta de motivación de las providencias, se ha convertido en causal autónoma de procedencia de la acción de tutela contra providencia judicial, dado el deber que le asiste al juez de motivar sus decisiones que son objetivas, públicas y justas¹⁵.

Sin más consideraciones, en aras de preservar el derecho al debido proceso de las partes, y la doble instancia, se procederá a devolver las diligencias al funcionario de conocimiento, para que adopte las decisiones que estime pertinentes en aras de preservar la legalidad de las actuaciones, y evitar cualquier eventual nulidad en detrimento de las garantías de orden superior que le asisten a los sujetos procesales, conforme lo indicado en el presente proveído.

DECISION:

Por lo expuesto, la suscrita Magistrada Sustanciadora de la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán,

RESUELVE:

PRIMERO: Remítase el proceso de la referencia, al Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, para que proceda conforme lo indicado en la parte motiva del presente proveído, previas las anotaciones correspondientes.

Notifíquese y cúmplase,



DORIS YOLANDA RODRIGUEZ CHACÓN

Magistrada

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE POPAYÁN
SALA CIVIL FAMILIA
En la fecha se notifica por ESTADO No. _____ el auto anterior,
Popayán, _____ fijado a las 8 a.m.

¹⁵ Corte Constitucional, sentencia SU296-2020