



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

Magistrada Ponente: DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Radicado: 19001 31 03 001 2019 00099 02
Proceso: EJECUTIVO SINGULAR
Demandante: RODRIGO MENESES SOLANO¹
Causante: LUZ AMANDA RENDON VELASCO
Asunto: Apelación auto que decreta levantamiento de medida cautelar.

Popayán, siete (07) de febrero de dos mil veintitrés (2023)
(Proyecto discutido y aprobado en Sala de Decisión de la fecha)

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte ejecutante, contra el auto proferido el 25 de octubre de 2022, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, por medio del cual, se dispuso el levantamiento de la medida cautelar decretada sobre los cánones de arrendamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Carrera 9ª No. 9-62 (2ª planta) y Carrera 9ª No. 4-68, distinguidos con M.I. No. 120-102259 y No. 120-102260 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

ANTECEDENTES

El auto impugnado

El Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, mediante providencia del 25 de octubre de 2022, 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 -sic- en el Centro de esta ciudad, con matrículas inmobiliarias 120-102259 y 120-102260*”, y en consecuencia, ordenó oficiar a la arrendataria – VERONICA MADROÑERO GORDILLO como propietaria de la firma ODONTO-EVOLUTION, “*para que en adelante, haga los depósitos correspondiente a los cánones de arrendamiento a la sociedad*

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

“GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S.”, y así mismo, dispuso oficiar al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA a fin de que haga entrega al abogado ALEJANDRO ZUÑIGA BOLIVAR, como apoderado de GRACOL S.A., de todos los títulos judiciales que se encuentren a disposición del Despacho por cuenta del presente proceso.

Lo anterior, luego de considerar, que se encuentra acreditado que los inmuebles objeto de medida cautelar, no hacen parte del patrimonio de la ejecutada – LUZ AMANDA RENDON VELASCO, por haberlos enajenados mediante compraventa a la Sociedad GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S., desde el 28 de septiembre de 2017, negocio jurídico que es oponible a terceros. Aunado, que GRACOL como tercero propietario del bien resulta afectado con la medida cautelar, y por lo tanto, acreditada la propiedad del inmueble en GRACOL, aun con anterioridad al decreto de las medidas, carece de fundamento sostener la respectiva cautela.

Fundamentos de la impugnación

Contra la anterior decisión, el apoderado del ejecutante – RODRIGO MENESES SOLANO, interpuso recurso de apelación, arguyendo, que el Despacho judicial no tuvo en cuenta que la respuesta otorgada por la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE POPAYÁN, arribada el 11 de agosto de 2022, ni la respuesta otorgada por ODONTOEVOLUTION el 11 de julio de 2022, informando la terminación del contrato de arrendamiento suscrito con la señora LUZ AMANDA RENDON VELASCO en el año 2014; contestaciones que permiten apreciar que la señora LUZ AMANDA, es la persona a quien se le cancelaban los cánones de arrendamiento, no habiendo perdido la posesión material del inmueble.

Que además, la parte incidentante no *“ha demostrado los actos de posesión, como el ANIMUS Y CORPUS, no ha presentado prueba alguna de dichos actos”*, lo que indica, que tampoco se ha materializado el contrato de compraventa, pues existe un pacto de retroventa, y por lo tanto, *“la incidentante no ostenta pleno dominio sobre los predios”*, dado que el pacto de retroventa no ha sido cancelado, y los contratos de arrendamiento de los inmuebles suscritos por LUZ AMANDA RENDON datan de 2014, sin que se hubiese informado de un nuevo arrendador, ni acreditado la entrega del bien en favor del incidentante.

En tercer lugar, refiere que 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 recurrida, se decreta el levantamiento del embargo de los cánones de arrendamiento de los dos inmuebles, esto es, incluyendo a la NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN, y en cuarto lugar, 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.

CONSIDERACIONES

1. Competencia:

Es competente esta Corporación para decidir el recurso de apelación interpuesto contra el auto proferido el 25 de octubre de 2022 por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN, en virtud de lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 31, y el numeral 8º del artículo 321 del C.G.P.

2. Problema Jurídico:

Se plantea en esta oportunidad: Si el auto que decretó el levantamiento de los cánones de arrendamiento de los 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, respectivamente, se ajusta a los lineamientos legales y jurisprudenciales, o si por el contrario, la decisión debe ser revocada.

3. Análisis del caso concreto:

El artículo 597 del Código General del Proceso, que regla el levantamiento del embargo y secuestro, señala:

“Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes casos:

1. Si se pide por quien solicitó la medida, cuando no haya litisconsortes o terceristas; si los hubiere, por aquel y estos, y si se tratare de proceso de sucesión por todos los herederos reconocidos y el cónyuge o compañero permanente.

2. Si se desiste de la demanda que originó el proceso, en los mismos casos del numeral anterior.

3. Si el demandado presta caución para garantizar lo que se pretende, y el pago de las costas.

4. Si se ordena la terminación del proceso ejecutivo por la revocatoria del mandamiento de pago o por cualquier otra causa.

5. Si se absuelve al demandado en proceso declarativo, o este termina por cualquier otra causa.

6. Si el demandante en proceso declarativo no formula la solicitud de que trata el inciso primero del artículo 306 dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que contenga la condena.

7. Si se trata de embargo sujeto a registro, cuando del certificado del registrador aparezca que la parte contra quien se profirió la medida no es la titular del dominio del respectivo bien, sin perjuicio de lo establecido para la efectividad de la garantía hipotecaria o prendaria*.

8. Si un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro solicita al juez del conocimiento, dentro de los veinte (20) días siguientes a la práctica de la diligencia, si lo hizo el juez de conocimiento o a la notificación del auto que ordena agregar el despacho comisario, que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó, y obtiene decisión favorable. La solicitud se tramitará como incidente, en el cual el solicitante deberá probar su posesión.

También podrá promover el incidente el tercero poseedor que haya estado presente en la diligencia sin la representación de apoderado judicial, pero el término para hacerlo será de cinco (5) días.

Si el incidente se decide desfavorablemente a quien lo promueve, se impondrá a este una multa de cinco (5) a veinte (20) salarios mínimos mensuales.

9. Cuando exista otro embargo o secuestro anterior.

10. Cuando pasados cinco (5) años a partir de la inscripción de la medida, no se halle el expediente en que ella se decretó. Con este propósito, el respectivo juez fijará aviso en la secretaría del juzgado por el término de veinte (20) días, para que los interesados puedan ejercer sus derechos. Vencido este plazo, el juez resolverá lo pertinente.

En los casos de los numerales 1, 2, 9 y 10 para resolver la respectiva solicitud no será necesario que se haya notificado el auto admisorio de la demanda o el mandamiento ejecutivo.

Siempre que se levante el embargo o secuestro en los casos de los numerales 1, 2, 4, 5 y 8 del presente artículo, se condenará de oficio o a solicitud de parte en costas y perjuicios a quienes pidieron tal medida, salvo que las partes convengan otra cosa.

En todo momento cualquier interesado podrá pedir que se repita el oficio de cancelación de medidas cautelares.

11. Cuando el embargo recaiga contra uno de los recursos públicos señalados en

el artículo 594, y este produzca insostenibilidad fiscal o presupuestal del ente demandado, el Procurador General de la Nación, el Ministro del respectivo ramo, el Alcalde, el Gobernador o el Director de la Agencia Nacional de Defensa Jurídica del Estado, podrán solicitar su levantamiento.

PARÁGRAFO. Lo previsto en los numerales 1, 2, 5, 7 y 10 de este artículo también se aplicará para levantar la inscripción de la demanda”.

Descendiendo al caso concreto, se observa, 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, libró mandamiento de pago en favor del señor RODRIGO MENESES SOLANO y en contra de LUZ AMANDA RENDON VELASCO; 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 mediante auto del 18 de diciembre de 2020, el pago de los dineros contenidos en los títulos de depósito judicial que se encuentran en

² Archivo No. 001 *“DemandaAnexos”* de expediente digital

³ Archivo No. 003 *“ActaReparto”* de expediente digital

⁴ Archivo No. 004 *“AutoLibraMandamientoEjecutivo”* de expediente digital

⁵ Archivo No. 003 *“CuadernoMedidasCautelares”* de expediente digital

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 propiedad de GRACOL S.A.S., quien los adquirió mediante la escritura No. 3290 de 28 de octubre -sic- 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 cuan[t]o 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 M.I. 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 del 22 de

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

⁸ Archivo No. 020 “AutoAbstieneTramiteSolicitud” de expediente digital

julio de 2019 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 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 al amparo del artículo 597 num. 8 del C.G.P. y del artículo 11 de la codificación, 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

⁹ Archivo No. 021 "RecursoReposiciónEnSubsidioApelación" de expediente digital

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 [fecha anterior al pacto de retroventa], siendo válido el arrendamiento de cosa ajena.

Seguidamente, mediante proveído del 25 de noviembre de 2021, el Juzgado de conocimiento, resolvió favorablemente la pretensión de GRACOL S.A.S.; proveído contra el que la parte ejecutante interpuso recurso de apelación, pero sin que se emitiera una decisión de fondo, se dispuso [auto del 21 de febrero de 2022] devolver el expediente en aras de preservar la legalidad de las actuaciones, dadas las irregularidades advertidas en el trámite de las mismas. Así, por auto proferido el 27 de julio de 2022¹⁰, se dispuso obedecer y cumplir lo resuelto por en proveído del 21 de febrero de 2022, y en consecuencia, se procedió al decreto de pruebas, dentro de las cuales, se ordenó oficiar a la Dra. ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA – NOTARIA PRIMERA DE POPAYÁN, con el fin de que dentro de los 10 días siguientes allegue al Juzgado copia del contrato de arrendamiento suscrito con la señora LUZ AMANDA RENDON VELASCO, en relación con el inmueble donde funciona la Notaria, y certificar a qué persona cancelaba los cánones de arrendamiento desde septiembre 28/2017 hasta septiembre 27/2018, y desde septiembre 28/2018 a julio 22/2019, y en el mismo sentido, se requirió a la señora VERONICA MADRONERO GORDILLO, respecto del inmueble donde funciona ODONTOEVOLUTION. Para tal efecto, se libraron los oficios No. 119 y 120, como consta en el archivo No. 010 del cuaderno de medidas.

El 25 de octubre de 2022¹¹, la funcionaria de primer grado, dispuso *“DECRETAR el LEVANTAMIENTO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO de los inmuebles ubicados en la Carrera 9ª # 4-62 (2ª planta) y Carrera 9ª # 4-68, sitios -sic- en el Centro de esta ciudad, con matrículas inmobiliarias 120-102259 y 120-102260”*, y en consecuencia, ordenó oficiar a la arrendataria VERONICA MADRONERO GORDILLO, como propietaria de la firma ODONTOEVOLUTION, para que en adelante realice los pagos de los cánones de arrendamiento a la

¹⁰ Archivo No. 009 “AutoObedecimiento” del expediente digital – cuaderno de medidas

¹¹ Archivo No. 011 “DecretaLevantamientoMedidaCautelar” del expediente digital

Sociedad GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S., y así mismo, se dispuso oficiar al BANCO AGRARIO para que haga entrega de los dineros cautelados y a disposición del proceso. Decisión que ocupa la atención de esta Despacho en esta oportunidad.

Previo a resolver el fondo del asunto, sea del caso precisar, que tratándose del embargo de un crédito -cánones de arrendamiento-, la cautela se perfecciona a términos del numeral 4° del artículo 593 del C.G.P., “*con la notificación al deudor mediante entrega del correspondiente oficio, en el que se prevendrá que para hacer el pago deberá constituir certificado de depósito a órdenes del Juzgado...(..) El embargo del crédito de percepción sucesiva comprende los vencimientos posteriores a la fecha en que se decretó y los anteriores que no hubieren sido cancelados*”, según se procedió en el caso concreto, pues decretada la medida cautelar se libraron los oficios [el día 22 de julio de 2019] con destino a la Dra. ANA ELVIRA GUZMAN – NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE POPAYAN (No. 1890) y Dra. VERONICA MADROÑERO GORDILLO – Consultorio ODONTOEVOLUTION (No. 1889).

Ahora, aun cuando “*sólo se tramitarán como incidentes los asuntos que la ley expresamente señale*” [art. 127 del C.G.P.], y en estricto sentido no se está en presencia del trámite incidental previsto en el numeral 8° del art. 597 del C.G.P., reservado para el “*tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro*”, o que habiendo estado presente en la diligencia concurrió “*sin la representación de apoderado*”, en todo caso, el funcionario de conocimiento por auto del 15 de septiembre de 2021 resolvió “*tramitar como incidente la solicitud de levantamiento del embargo de los cánones de arrendamiento*”; decisión contra la que no se interpuso ningún recurso por los apoderados de las partes, de donde se infiere su conformidad con la misma, y finalmente, a juicio de esta funcionaria, tal decisión propugna por garantizar el derecho de acceso a la administración de justicia del tercero que se dice afectado con la práctica de la medida cautelar, y el derecho al debido proceso de las partes¹².

De este modo, GRACOL S.A.S. logró llevar adelante el trámite incidental de levantamiento del embargo de los cánones de arrendamiento de los inmuebles

¹² Corte Constitucional, sentencia T-598 de 2003, refiere: “...la Corte considera que el ordenamiento procesal civil ha previsto el trámite incidental como el canal apropiado para que terceros extraños a un proceso ejecutivo intervengan dentro del mismo en defensa de sus derechos, particularmente para controvertir las medidas cautelares decretadas y las diligencias desplegadas en su materialización. **Mecanismo que debe ser interpretado** de tal manera que se permita el efectivo ejercicio de los derechos al debido proceso y a la defensa”.

ubicados en la Carrera 9 No. 4-62 (segunda planta) y Carrera 9 No. 4-68 barrio centro de esta ciudad; trámite que como se indicó con anterioridad, no se aviene al evento previsto en el numeral 8° del artículo 597 del C.G.P., y por lo tanto, mal podría exigirse a GRACOL S.A.S. acreditar la calidad de poseedor material de tales bienes al tiempo en que se perfeccionó la cautela. Basta entonces, con acreditar que al 25 y 26 de julio de 2019 [momento en que se perfecciona la cautela], la SOCIEDAD GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA - GRACOL S.A.S. es la propietaria de los inmuebles que generan los rendimientos y/o cánones objeto de la medida cautelar, pues según consta en la escritura No. 3290 del 28 de septiembre de 2017, la Sociedad GRACOL adquirió a título de compraventa los siguientes bienes inmuebles: **a)** Apartamento segunda planta, ubicado en la carrera 9 No. 4-62 e identificado con la M.I. No. 120-102260, y **b)** Local para comercio, ubicado en la carrera 9 No. 4-68 e identificado con la M.I. No. 120-102259, negocio en el que las partes acordaron que *“la vendedora se reserva la facultad de recobrar el bien inmueble que transmite...ejerciendo el pacto de retroventa...facultad que podrá ser ejercida dentro del plazo máximo de un (1) año, contado desde el otorgamiento de esta escritura, o sea el día veintiocho (28) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018), plazo no prorrogable. PARAGRAFO. Si cumplido el año el vendedor no hace el proceso para la retroventa, y no cumple con lo pactado, se da por entendido que este inmueble queda de propiedad de los compradores de forma definitiva”*, quedando en todo caso la vendedora *“en la obligación de dar aviso a la compradora, por lo menos con quince días de anterioridad a la fecha en que se ha decidido ejercer el derecho que la retroventa le confiere”*; escritura que fue debidamente registrada en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria -como consta en los certificados expedidos el 9 de febrero de 2021, visibles en el archivo 17 del cuaderno principal-.

En este orden, no habiendo hecho uso la señora LUZ AMANDA RENDON de la facultad de recompra de los bienes al 28 de septiembre de 2018 [plazo máximo fijado], pues ningún medio suasorio indica lo contrario, se da por entendido que los inmuebles quedan como de propiedad del comprador -GRACOL S.A.S.- en forma definitiva¹³. Distinta es la situación de los rendimientos y/o cánones de

¹³ GACETA JUDICIAL No. 2407 - CSJ SC agosto 17 de 1981, M.P. Dr. ALBERTO OSPINA BOTERO, refiere: *“1. La venta, según lo establece expresamente la ley, puede ser pura y simple o, por el contrario, puede ser objeto de modalidades, entre ellas, la de quedar sujeta a condición suspensiva o resolutoria (artículo 1963 del C. C.). Por tal virtud, dentro de los pactos autorizados legalmente y dentro de la soberanía contractual, puede el vendedor en una convención de compraventa reservarse el derecho de recobrar la cosa vendida, restituyendo al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o, en defecto de esta estipulación, lo que haya costado la compra (Art. 1939 del C. C.). 2. Cuando así ocurre, las partes han convenido, como accesoria de la*

arrendamiento producto de tales bienes, concretamente, del inmueble arrendado a la señora VERONICA MADROÑERO GORDILLO¹⁴ – como propietaria de ODONTOEVOLUTION [conviene precisar, que no se hará alusión a la nomenclatura del inmueble dadas las diferencias generadas en cuanto a la misma, y la falta de claridad dentro del expediente. Aunado, que el conflicto se centra en los cánones de arrendamiento cancelados por la misma], siendo éste al que se contraerá el presente análisis, porque como claramente lo indicó el incidentante en la solicitud de levantamiento de la medida cautelar radicada el 4 de marzo de 2021¹⁵ -reiterada el 5 de abril de 2021-, “esta solicitud **NO COBIJA** el arrendamiento embargado correspondiente a la NOTARIA PRIMERA DE POPAYAN. Lo anterior, por cuan[t]o el inmueble de propiedad de mi procurada con nomenclatura urbana carrera 9 No. 4-68 corresponde al apartamento del segundo piso”.

Adviértase de los documentos allegados al expediente, que mediante comunicación del 20 de febrero de 2021 el representante legal de GRACOL S.A.S., informó a los arrendatarios de los inmuebles antes mencionados, que tales bienes son de su propiedad, por lo que solicita que el pago de los cánones se haga en su favor -archivo 18, cuaderno de medidas-; requerimiento que respondió VERONICA MADROÑERO, indicando que el canon de arrendamiento se encuentra embargado y es consignado a un depósito judicial desde agosto de 2019, y con anterioridad, se entregaba a la persona con la cual se firmó contrato de arrendamiento desde el 2014¹⁶ -archivo 18, cuaderno de medidas-. Nótese, que aun cuando no se indica la identidad de la persona con la que suscribió el

venta, el denominado pacto de retroventa, que en otros términos, según doctrina reiterada de tratadistas y de la Corte, no pasa de ser una condición resolutoria expresa que, cuando falla, determina que la venta se convierta en pura y simple, y que cuando ocurre o se efectúa, extingue los derechos del comprador y las cosas vuelven al estado que antes tenían. “El pacto de retroventa -tiene sentado la jurisprudencia de la Corte- no es sino una venta sujeta a una condición resolutoria potestativa del vendedor, consistente en el cumplimiento del evento de restituir el dinero estipulado dentro de determinado plazo, a términos que si así sucediere, se recobra ipso facto el dominio de lo vendido y, en caso contrario, tiene como virtualidad la consolidación en favor del comprador sin más formalidades” (Uas. Civ. de 13 de agosto de 1940, T. XLIX, 821)' 19 de junio de 1952, T. LXXII, 503)' 19 de octubre de 1977, aún no publicada). 3. Si el vendedor pretende ejercitar su derecho de rescate o restitución de lo vendido con pacto de retroventa, debe hacerlo oportunamente, esto es, dentro del plazo convencional o legal....”

¹⁴

VERONICA MADRONERO GORDILLO, identificada con la cédula de ciudadanía No 52.711.881 de Bogotá, como arrendataria del inmueble ubicado en la Carrera 9a # 4-68, de Popayán, con matrícula inmobiliarias 120-102259, me permito informar al

¹⁵ Archivo 14, cuaderno principal. Reiterada, según consta en el archivo No. 19

¹⁶

El motivo de la presente es responder a la carta enviada por ustedes el 23 de Febrero del presente año, en donde manifiestan que el canon de arrendamiento del local ubicado en la cra. 9 # 4 - 68 centro Popayan debe ser consignado a la cuenta a nombre de grandes y Modernas Construcciones de Colombia S.A.S a lo cual quiero informar que el arrendamiento del local se encuentra embargado mediante auto interlocutor No 527 del 19 de Julio del 2019, así que el canon de arrendamiento es consignado a un deposito judicial del Banco Agrario desde el mes de Agosto del 2019 hasta la fecha y previo ha esto se entregaba a la persona con la cual firmamos un contrato de arrendamiento desde el 2014.

mencionado contrato en el año 2014, en todo caso, debe entenderse que la señora LUZ AMANDA RENDON es la persona que actualmente venía recibiendo tales cánones, pues no de otra manera se hubiere materializado la medida cautelar, dado que VERONICA MADROÑERO acepta que viene consignado el canon de arrendamiento del inmueble a órdenes del Juzgado, en virtud del embargo comunicado frente a la señora LUZ AMANDA RENDON.

De otro lado, con el escrito contentivo del recurso de apelación, se allegó copia de la comunicación de fecha 11 de julio de 2022, en la que VERONICA MADROÑERO como arrendataria del inmueble ubicado en la carrera 9 No. 4-68, informa al Juzgado que *“he terminado el contrato de manera unilateral con la señora AMANDA RENDON, lo anterior por cuanto se llegó a negociación de compra del inmueble directamente con los propietarios del inmueble”*, por lo que a partir de la fecha *“se suspende el pago de los cánones de arrendamiento que se venían realizando como depósitos judiciales”*; documentos éstos que ponen en evidencia la existencia de un verdadero contrato de arrendamiento de cosa ajena, válido a términos del artículo 1974 del C. Civil, y frente al que ha indicado la jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, que *“el artículo 1974 del C. Civil autoriza el arrendamiento de cosa ajena, al igual que el de la cosa propia. Mas es claro que si la cosa no es del arrendador sino de un tercero, y se arrienda con autorización de éste, ya no se trata de cosa ajena, pues para que lo fuera se necesitaría que el arrendador obrara a espaldas del dueño, al igual que lo que ocurre en la venta de cosa ajena; ...”*¹⁷.

También, el tratadista JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ, en relación con el arrendamiento de cosa ajena, ha indicado: *“El inciso final del artículo 1974 del Código Civil, hace válido el arrendamiento de cosa ajena, pero facultando al arrendatario de buena fe a pedir el saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción....Mientras el arrendatario no sea turbado en el goce y uso de la cosa, no podrá interponer la acción de saneamiento, ni pedir la terminación del contrato...Igualmente, proporcionándose el goce normal de la cosa, el contrato produce pleno efectos. El conocimiento que tenga el arrendatario de que la cosa es ajena no modifica ni la validez ni el nexo contractual hasta tanto no sea molestado en el uso del bien. Si la venta de cosa ajena es válida con mayor razón el arrendamiento cuando apenas concede un*

¹⁷ CSJ SC, 11 dic. 1951, Publicada en Gaceta Judicial: Tomo LXX n°. 2107 - 2108, pág. 858 A 867, M.P. Dr. GERARDO ARIAS MEJIA

disfrute temporal...Con todo, la validez del arrendamiento de cosa ajena es sin perjuicio de los derechos del verdadero dueño, quien podrá, obviamente, demandar la restitución. Y es ahí precisamente, donde surge el verdadero saneamiento por evicción”¹⁸.

En este orden, reconocida la validez del contrato de arrendamiento de cosa ajena, no cabe duda alguna, de que la señora LUZ AMANDA RENDON venía obrando como arrendadora del inmueble, siendo su arrendataria la señora VERONICA MADROÑERO GORDILLO, quien conforme lo expresado con anterioridad, desde el mes de agosto de 2019 venía constituyendo los depósitos judiciales, en virtud del embargo comunicado mediante oficio No. 1889 del 22 de julio de 2019. A su turno, según se evidencia de la solicitud de levantamiento de la medida que pesa sobre los mencionados cánones de arrendamiento, GRACOL S.A.S. acepta no haber tenido conocimiento de dichos réditos, pues asegura que *“luego de una revisión sobre los activos productivos..., la sociedad se percató que los inmuebles en mención no estaban cancelando los cánones de arrendamiento, a pesar del cambio de propietario. Por tal razón, el pasado 20 de febrero de 2021...requirió a los inquilinos para que realicen el pago de los cánones de arrendamiento en favor de la sociedad”*, y como prueba de su dicho, anexó copia del mencionado requerimiento, recibido por la señora VERONICA MADROÑERO el día 23 de febrero de 2021.

Así, ante la validez del contrato de arrendamiento de cosa ajena, y no habiendo sido perturbado el uso y goce de la cosa a su arrendataria, se entiende, que el contrato se venía ejecutando con plena normalidad hasta el 23 de febrero de 2021, cuando la señora VERONICA MADROÑERO es enterada de la calidad de propietario del bien por parte de GRACOL S.A.S., quien además le exige consignar en su favor el pago de los cánones de arrendamiento, y en tal virtud, bien puede inferirse, que los depósitos judiciales generados desde el mes de agosto de 2019 al 23 de febrero de 2021, corresponden a la señora LUZ AMANDA RENDON -hoy, al proceso-, quien obrando sin la anuencia del propietario del inmueble procedió a arrendarlo a la señora VERONICA MADROÑERO, garantizando a plenitud el uso y goce del bien. Distinta, será la situación de los cánones de arrendamiento generados desde el 24 de febrero de 2021 en adelante, pues éstos, corresponden en su totalidad a GRACOL S.A.S., dado que la validez del contrato de arrendamiento de cosa ajena se surte, sin perjuicio de

¹⁸ BONOVENTO FERNANDEZ, JOSE ALEJANDRO, “Los Principales Contratos Civiles”, octava edición, pág. 316

los derechos del verdadero dueño a reclamar no sólo la restitución del bien, sino los frutos generados por el mismo.

Así las cosas, se impone revocar lo dispuesto en el auto apelado de fecha 25 de octubre de 2022, para en su lugar, decretar el levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre los cánones de arrendamiento que viene cancelado la señora VERONICA MADROÑERO GORDILLO – como propietaria de ODONTOEVOLUTION, y como consecuencia de la anterior declaración, se dispone oficiar a la señora VERONICA MADROÑERO, para que en adelante siga realizando el pago de los cánones de arrendamiento en favor de la Sociedad GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S., bajo la advertencia, que se procederá en tal forma, siempre que no exista un embargo de remanente, y aquélla conserve la calidad de arrendataria del inmueble de propiedad de GRACOL S.A.S.

Finalmente, y como se indicó dentro del presente asunto, nada se dispondrá en relación con los cánones de arrendamiento cancelados por la Dra. ANA ELVIRA GUZMAN DE VARONA, respecto del inmueble donde funciona la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE POPAYAN, no siendo objeto de la solicitud de levantamiento de la medida.

Condena en costas

De conformidad con el numeral 5º del artículo 365 del Código General del Proceso, no se condenará en costas a la parte apelante, ante la prosperidad parcial del recurso.

DECISIÓN

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

RESUELVE

PRIMERO: Revocar lo dispuesto en el auto apelado de fecha 25 de octubre de 2022, proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Popayán, por las razones indicadas en el presente proveído.

SEGUNDO: En su lugar, se ordena decretar el levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre los cánones de arrendamiento que viene cancelado la

señora VERONICA MADROÑERO GORDILLO – como propietaria de ODONTOEVOLUTION, conforme lo expresado en la parte motiva.

Como consecuencia de la anterior declaración, se dispone oficiar a la señora VERONICA MADROÑERO, para que en adelante siga realizando el pago de los cánones de arrendamiento en favor de la Sociedad GRANDES Y MODERNAS CONSTRUCCIONES DE COLOMBIA – GRACOL S.A.S., bajo la advertencia, que se procederá en tal forma, siempre que no exista un embargo de remanente, y aquélla conserve la calidad de arrendataria del inmueble de propiedad de GRACOL S.A.S.

Será de cargo del Juzgado de primera instancia, verificar la existencia o no de un eventual embargo de remanente, para que proceda de conformidad. Así mismo, corresponde a la funcionaria de primera instancia, frente a los dineros consignados por concepto de cánones de arrendamiento por la señora VERONICA MADROÑERO GORDILLO – como propietaria de ODONTOEVOLUTION, a órdenes del Juzgado, y por cuenta del presente asunto, durante el período comprendido entre el mes de agosto de 2019 al 23 de febrero de 2021, disponer la entrega de tales dineros a la parte ejecutante, hasta concurrencia de su crédito; mientras los dineros consignados por concepto de cánones de arrendamiento por la señora VERONICA MADROÑERO GORDILLO – como propietaria de ODONTOEVOLUTION, desde el 24 de febrero de 2021 en adelante, deberán ser entregados a GRACOL S.A.S., conforme lo dispuesto en el inciso anterior.

TERCERO: Sin condena en costas a la parte apelante.

CUARTO: Devolver las actuaciones al juzgado de origen, vía correo electrónico¹⁹, previas las desanotaciones correspondientes.

Notifíquese,



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Magistrada

¹⁹ Habiéndose recibido las copias del expediente electrónico

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.

ZULMA PATRICIA RODRIGUEZ MUÑOZ
SECRETARIA