

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
Sala Civil Familia

Ponente: Jaime Londoño Salazar
Bogotá D.C., seis de marzo de dos mil veintitrés
Referencia. 25899-31-03-002-2009-00336-02
(Discutido y aprobado en sesión de 16 de febrero de 2023)

Se decide el recurso de apelación formulado por Guillermo Varela Romero contra el auto de 2 de diciembre de 2022 proferido por el Juzgado 2° Civil Municipal de Chía (comisionado por el Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá), dentro del proceso ejecutivo mixto que Luis Javier Ortiz Cruz sigue contra Clara Inés Cendales Rojas y Rodrigo Lancheros Rivera.

ANTECEDENTES

1. El litigio correspondió por reparto al Juzgado 1° Civil del Circuito de Zipaquirá, entidad que luego de proseguir agotar las etapas dispuso el secuestro del predio embargado, a saber, el identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-20512990, el cual se encuentra ubicado en el Condominio Residencial Mirador de Riofrío PH de Chía, aprehensión que se cumplió sin oposición el 21 de octubre de 2010.

Luego el estrado del circuito aprobó el remate cumplido sobre la heredad y, por consiguiente, conminó al secuestro a entregar el bien en favor de la parte postora y luego comisionó esa actividad a los juzgadores locales de Chía.

2. Dicha comisión correspondió al Juzgado 2° Civil Municipal de Chía, autoridad que el 14 de junio de 2022 concurrió al inmueble, en donde encontró oposición de Guillermo Varela Romero, quien la

fundamentó detallando que desde el 2010 es poseedor de buena fe, cuya ocupación afianzó en el contrato de promesa de compraventa que -el 5 de febrero de 2010- signó como promitente comprador con William Zamir Pinzón Murcia y expresó que su señorío gravitó en el pago de impuestos prediales y cuotas de administración.

El juez comisionado lo escuchó, como también a sus testigos y con posterioridad, a través del auto apelado, declaró sin éxito la oposición con fundamento en que no se acreditó la posesión pregonada.

3. El señor Varela Romero, presentó recurso de apelación - en audiencia- manifestando -en lo fundamental- que es poseedor pacífico del fundo aprehendido, conforme dieron noticia los declarantes, lo que de suyo patentiza el señorío, mismo que -dijo- probó con las piezas procesales suministradas que interpuso un debate de pertenencia para adquirir ese bien y sostuvo que la promesa de compraventa que proporcionó, no la firmó con la parte ejecutada, sino con un tercero y, por consiguiente, ese ajuste debe valorarse junto con los demás actos de dominio que probó con los medios que anexó a su reclamación.

4. El juzgador, concedió la alzada.

CONSIDERACIONES

Bien clara es la normatividad en instituir la improcedencia de promover oposiciones con miras a impedir la diligencia de entrega dispuesta sobre un inmueble rematado, dentro de un certamen coercitivo, no por nada el precepto 456 del Código General del Proceso gobierna que si *"...el secuestre no cumple con la orden de entrega de los bienes dentro de los tres (3) días siguientes al recibo de la comunicación respectiva, el rematante deberá solicitar que el juez se los entregue, en cuyo caso la diligencia deberá efectuarse en un plazo no mayor a quince*

(15) días después de la solicitud. En este último evento no se admitirán en la diligencia de entrega oposiciones, ni será procedente alegar derecho de retención por la indemnización que le corresponda al secuestro en razón de lo dispuesto en el artículo 2259 del Código Civil, la que será pagada con el producto del remate, antes de entregarlo a las partes”, (énfasis fuera del texto).

Por manera que no es posible resistir la entrega dispuesta sobre la heredad con matrícula inmobiliaria 50N-20512990, habida cuenta de que esa actividad judicial se impartió en un juicio y a continuación de una almoneda; de manera que por devenir impertinente la oposición examinada el juez comisionado no debió ponderar de fondo ese pedido ni evaluar los medios con los cuales el recurrente pretendió corroborar su versión, pues ante la improcedencia de ese remedio jurídico debió proveerse su rechazo inmediato.

Viene oportuno destacar que el ordenamiento patrio prohíbe resistir una entrega emitida, dentro de una pugna ejecutiva, como efecto de que los derechos señoriales de los fundos cautelados en esas controversias solo pueden resguardarse en dos espacios procesales que anteceden a la orden de entrega, cuales son, la diligencia de secuestro que afectó el activo contenido o el incidente de levantamiento del numeral 8° del artículo 597 Código General del Proceso.

Así, lo conceptuó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en un caso similar al analizado, al adocinar que: *“en reiterada jurisprudencia ha puntualizado que en la entrega del bien rematado en un proceso ejecutivo no se admiten oposiciones ... en tanto que, el mismo Estatuto tiene previsto que al tercero poseedor del inmueble objeto de secuestro, le corresponde, acreditando los supuestos fácticos necesarios, oponerse a su realización bien sea en [la diligencia de secuestro] ... o, de*

lo contrario, dentro de los 20 días siguientes a tal acto procesal, formular el incidente para levantar esa medida, (énfasis fuera del texto)¹”.

De modo que, la defensa de los derechos posesorios que el recurrente dice detentar sobre la heredad, no solo luce improcedente por mandato del artículo 456 del Código General del Proceso, sino que asimismo se erige como extemporánea en este juicio, toda vez que la protección de esos privilegios, como se anunció, es asunto que ha debido plantearse en la diligencia de secuestro o en la incidencia de levantamiento del artículo 597 Código General del Proceso.

Comporta relieves que el inconforme bien pudo exigir el amparo de su posesión, dentro del secuestro que afectó el predio, si se tiene que lo ocupó antes de que se consumara, son así las cosas porque la cláusula octava de la promesa de venta de 5 de febrero de 2010 aportada en la oposición y que aquél firmó como promitente comprador para adquirir el activo, informa que recibió ese fundo el 3 de marzo de 2010, fecha que es anterior al secuestro, si se tiene que esa captura se practicó 6 meses después, a saber, el 21 de octubre de 2010.

Ese panorama patentiza que según lo dicho por el opositor, éste ocupaba el bien cuando fue secuestrado, deducción que asimismo puede obtenerse a partir del acta que describe esa diligencia, si se tiene que lo menciona, de donde se sigue que desperdició la oportunidad para defender su prerrogativa en el espacio previsto por el legislador, no pudiendo ahora recuperar esa oportunidad, menos cuando el precepto 456 del Código General del Proceso y la jurisprudencia prohíbe resistir la entrega de predios rematados.

De otra parte, se pasará al embate que refiere sobre la existencia del contrato de promesa de compraventa supra -de 5 de febrero de 2010- que gravitó sobre la heredad en conflicto, y el cual el

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, sentencia de tutela de 21 de febrero de 2014, expediente núm. 2014-00240-00.

inconforme actuó como promitente comprador y William Zamir Pinzón Murcia como promitente vendedor, pacto que aquél aportó para dar noticia de cómo ingresó al bien y para afianzar su señorío.

Es importante ilustrar que el promitente comprador no puede comprobar la iniciación de su ejercicio posesorio en una promesa de venta, donde el promitente vendedor se reservó el dominio del bien hasta que se haga efectivo el justiprecio convenido; en esa dirección y con amparo en convenciones de ese linaje, el comprador debe considerarse como un simple tenedor, en virtud de que admitió que el otro contratante quedase ligado con el dominio hasta el desembolso cabal de los pagos concertados.

Respecto de lo cual la jurisprudencia civil, conceptuó que *"...la cláusula de no transferir el dominio de los bienes sino en virtud de la paga del precio implica, de suyo, en lo pertinente, un expreso señalamiento de las partes acerca de que la entrega que de la cosa se realice en esas condiciones, carece de toda connotación dominal; y ello por contera significa que quien la recibe, arranca como un mero tenedor... "Es en este orden de ideas que la Corte ha indicado cómo "a diferencia del contrato de compraventa en el cual el incumplimiento en el pago del precio opera como condición resolutoria (artículo 1546 y 1930 ibidem e inciso 1º artículo 1º de la ley 45 de 1930) el pago diferido de dicho precio constituye condición suspensiva de los efectos propios de la tradición que en principio miran a la transferencia de la propiedad de la cosa vendida: el vendedor la conserva, y el comprador al recibir la cosa solamente adquiere la calidad de tenedor de ésta (ibidem artículo 786)" (casación civil de 7 de mayo de 1968).*

En la providencia de 11 de noviembre de 2014 el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria, también sostuvo que *"por regla general, quien obrando como propietario pleno celebra promesa de contrato en esas condiciones, sigue conservando el derecho de dominio; apenas contrae obligación de hacer, esto es, la de celebrar el contrato*

prometido, pero no ejecuta la tradición, tampoco la promesa envuelve la ejecución de una obligación de dar el derecho de dominio, simplemente apareja la de celebrar el contrato; apenas entrega la tenencia mas no la posesión de quien es dueño".

Desde esta perspectiva una promesa de compraventa *per-se* no dispensa la posesión de la heredad transada, salvo, eso sí, que exista una convención disponiendo la transmisión anticipada del señorío; en todo caso, hay que decir que si el promitente comprador quiere afianzarse como poseedor material, en franca rebeldía de su promitente vendedor, solo puede tenerse como tal en el preciso instante en que intervera su condición de simple tenedor a la de señor y dueño.

En el caso bajo estudio viene importante explicar ciertos pormenores en función de zanjar la temática con contundencia, por ende, primer lugar hay que memorar que la promesa sobre la cual el opositor, de modo decisivo fincó su ejercicio señorial, no condensa una cláusula que le hubiere suministrado anticipadamente el señorío de la heredad y la otra precisión es que el promitente vendedor en la cláusula sexta refirió que protocolizaría el negocio ante fedatario, entre otras cosas, *"una vez el comprador haya cancelado la hipoteca"*.

En esas condiciones puede establecerse que la compraventa adosada no tiene el poder de dispensar a don Guillermo la posesión del predio, en la medida en la que no hubo transferencia anticipada del señorío, tanto más porque el vendedor antepuso el perfeccionamiento del negocio a que *"el comprador haya cancelado la hipoteca"*.

Sin perjuicio de lo dicho, se tiene que entre el opositor y el ejecutado Rodrigo Lancheros Rivera hay una causahabencia de tipo sustancial que, al tenor del numeral 1° del artículo 309 del cgp, impedía aquél resistirse a la entrega dispuesta; son así las cosas porque, de acuerdo con el prenombrado contrato preparatorio, aquel demandado vendió al promitente vendedor (William Zamir Pinzón Murcia) el feudo

contendido y, máxime cuando, a la luz de la convención 6 de ese ajuste, el perfeccionamiento de ese negocio también dependía de dicho enjuiciado, si se tiene que ese canon estableció que *“la escritura pública que deberá hacerse para el presente contrato... se extenderá en la notaría... siempre y cuando el señor Rodrigo Rancheros Rivera realice el traspaso el cual está pendiente de levantar la hipoteca”*; en esa dirección este demandado debería ser considerado como uno de los causahabientes del opositor, quien actuó como promitente comprador y, por ende, subsistiría entre ellos una identidad jurídica que impediría al apelante considerarse como un tercero ajeno a los efectos jurídicos que dimanarán de la sentencia definitiva de este caso.

Respecto de lo cual la jurisprudencia patria, anotó que *“es de precisarse, asimismo, que en ocasiones las consecuencias de un convenio se proyectan sobre la situación jurídica de personas que no intervinieron en el acto, cual acontece concretamente con los sucesores universales y, en algunos eventos, con los causahabientes singulares. Ostenta la calidad de sucesor o causahabiente la persona que recibe de otra, conocida como causante o autor, unos derechos u obligaciones, ya por causa de muerte ora por acto entre vivos, tal cual al unísono lo predicen la doctrina y la jurisprudencia, con apoyo en la ley”*, (casación civil de 20 de octubre de 2005).

Y sobre ese punto la doctrina dijo que *“...la persona contra quien produce efectos la sentencia no es solo quien tiene la calidad de parte, sino también aquella ajena al proceso, pero con un vínculo directo o indirecto con el derecho discutido y, por ende, facultada para intervenir, siempre que se den los presupuestos que estructuran las diferentes modalidades de esta figura... en síntesis: está legitimada para formular oposición la persona distinta de las partes, que se encuentre frente al bien en calidad de poseedor o tenedor cuyo derecho no provenga de ellas, pues, si esto sucede, tiene la calidad de causahabiente”*

y, por tanto, es cobijada por la decisión tomada en la sentencia ...²,
[énfasis fuera del texto].

Por las razones descritas, se confirmará la determinación recurrida en apelación y en virtud de que lo hilado es suficiente para denegar el anhelo del apelante, no se evaluarán los demás puntos de inconformidad.

DECISIÓN³

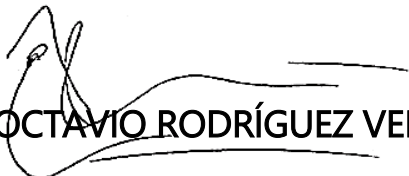
En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **CONFIRMA** la providencia de fecha y procedencia anotadas.

En firme, devuélvase la actuación al despacho de origen, sin costas por no parecer justificadas.

Notifíquese y cúmplase,

Los magistrados,


JAIME LONDOÑO SALAZAR


GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ


ORLANDO TELLO HERNÁNDEZ

² Manual de derecho Procesal. Tomo II. Parte General. Editorial Temis. Séptima Edición. Bogotá 2004, páginas 264 y 265.

³ Para la resolución de la presente actuación constitucional se conformó el respectivo expediente de manera virtual, ello, siguiendo el protocolo dispuesto por el Consejo Superior de la Judicatura. Dicha actuación podrá ser consultada a través del link: https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/jlondons_cendoj_ramajudicial.gov.co/Eln6Nljmp1xEvrMDiYMQeBcBtQKxpFTZ-rLdukT6d8KwKQ?e=XV0Q57