

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE
CUNDINAMARCA
Sala Civil Familia**

Bogotá D.C., doce de febrero de dos mil veintiuno
Referencia. 25290-31-03-002-2018-00081-01

Se decide el recurso de apelación formulado por los demandantes Carlos Mario Isaza Lopera y Carlos Rivera Londoño contra la decisión que profirió el Juzgado 2° Civil del Circuito de Fusagasugá el 25 de septiembre de 2020, dentro del proceso ejecutivo inicialmente seguido contra Diego Martínez Lanza, Carmenza Lanza García y Andan Martínez Torres.

ANTECEDENTES

1. El litigio descrito se interpuso para recaudar los \$250.000.000 recogidos en la letra de cambio de 10 de agosto de 2015, dinero que fue dispuesto a pagar en la orden de apremio de 9 de mayo de 2018; posteriormente los demandantes excluyeron del certamen a los enjuiciados Lanza García y Martínez Torres.

2. Como medida cautelar se imploró el embargo y secuestro de la heredad identificada con la matrícula inmobiliaria 157-12436, diligencia de aprehensión que no se cumplió porque José Ruiz López se opuso a su práctica aludiendo actos posesorios.

El opositor fundó su resistencia precisando que detenta el señorío del predio porque los ejecutados se lo entregaron, a través de un contrato de compraventa que signado el 1° de junio de 2012, es decir, con antelación a la radicación de este debate compulsivo, negocio que al parecer no pudo protocolizarse en escritura pública por inconvenientes relacionados *“con la dirección del bien”*, motivo por el cual realizó sendos derechos de petición para que la Alcaldía Municipal de Fusagasugá corrija *“el yerro y así... pudiera registrar debidamente el inmueble a su nombre”*; anotó que la no protocolización de tal negocio provocó que él y los vendedores suscribieran el 11 de noviembre de 2014 un acuerdo conciliatorio en la Universidad Inca de Colombia.

Detalló que desde la fecha en la que los ejecutados le entregaron el feudo viene poseyendo, toda vez que lo habita con su familia, lo edificó, adecuó, remodeló y en él instaló un restaurante denominado El Caserito y, entre otras cosas, porque paga sus servicios públicos domiciliarios; enfatizó que *“tan es reconocido como dueño y poseedor de la casa... que fue demandado por una vecina, al caerse un muro en la parte trasera del inmueble, muro que fue reparado... y es objeto de controversia a través de demanda, la cual cursa en el Juzgado 2° Civil Municipal de Fusagasugá bajo el radicado 2018-00592-00, donde... fue demandado”*

3. El juez, sometió a trámite la oposición y la puso en conocimiento de los postuladores del debate, quienes guardaron silencio.

4. El Juzgador, a través de la decisión apelada, declaró probada la resistencia del señor Ruiz López y de contera

dispuso *“abstenerse de practicar el secuestro y ordenar el levantamiento del embargo del bien inmueble objeto de la medida cautelar”*.

Procedió de esa forma tras hallar que don José certificó con creces que adquirió el fundo contenido de manos de los ejecutados, esto, mediante la compraventa incorporada en el dossier y con los recibos de pago radicados, cuya posesión aparentemente se halla fielmente patentada en las declaraciones recopiladas y en las demandas propuestas contra aquél, las cuales tuvieron origen en los supuestos daños que generó el inmueble contenido a los predios colindantes; advirtió que ese señorío es anterior a la firma de la letra de cambio cobrada en esta pugna.

5. Los convocantes, recurrieron en reposición y apelación la disposición descrita arguyendo que la medida de embargo y secuestro recayó sobre un fundo diferente al que presuntamente posee el opositor, *“que no hay los asideros suficientes para que el señor José Ruiz obtenga la posesión del inmueble... sobre todo que no hay prueba suficiente de los testigos y de las pruebas que acrediten la posesión”*, y que el activo analizado no presenta problemas en su nomenclatura, no por nada los embargos dictados en su contra han podido registrarse.

6. El juzgado confirmó su pronunciamiento y lo adicionó para condenar en perjuicios a los accionantes; la alzada fue concedida en el efecto devolutivo.

CONSIDERACIONES

Es asunto pacífico que el promitente comprador no puede comprobar la iniciación de su ejercicio posesorio en un contrato de promesa de compraventa, donde el promitente

vendedor se reservó el dominio del bien hasta que se haga efectivo el justiprecio convenido; en esa dirección emerge evidente que 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 interversa su condición de simple tenedor al de señor y dueño.

En el caso bajo estudio viene importante proporcionar claridad en función de zanjar la pugna con contundencia: en primer lugar que la promesa de venta 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 los vendedores refirieron que entregarían real y materialmente el bien en la fecha programada para rubricar la escritura pública de venta y *“previa cancelación (sic) del dinero adeudado por el promitente comprador”*, según puede colegirse de las convenciones 2° y 5° de la enajenación.

En esas condiciones puede establecerse que la compraventa adosada no tiene el poder de dispensar a don José la posesión del predio, en la medida en la que no hubo transferencia anticipada del señorío, tanto más porque los vendedores de una u otra forma se reservaron el dominio de la propiedad hasta tanto acontecieran dos determinantes sucesos, cuales son, la rúbrica del documento notarial de venta y el desembolso total del importe concertado que ascendió a \$125.000.000, de los cuales, a propósito, según dijo don José en su interrogatorio, entregó solo \$120.000.000.

De modo que el acto preparatorio ponderado solo sirve para verificar cuál fue el negocio jurídico que sirvió de fuente al señor Ruíz López para ingresar al inmueble, es decir, solo tiene la capacidad de estimarlo como un simple tenedor; ello significa en

buenos términos que las probanzas que éste incorporó con miras a patentizar, tanto la existencia de ese negocio como el cumplimiento de sus deberes contractuales, como lo fueron los recibos y transferencias bancarias anexadas, no pueden derivar en la demostración efectiva de la posesión.

Importa destacar, que las peticiones que don José formuló a las autoridades de Fusagasugá en función de que corrigieran la nomenclatura del bien para que su venta pudiese consolidarse ante fedatario, tienen una secuela jurídica adversa; son así las cosas porque aquél mediante esas misivas está reconociendo lo concertado en la compraventa supra, pues redactó esas comunicaciones, en definitiva, para intentar sanear los defectos que impiden protocolizar la enajenación, lo cual desdice su presunto ejercicio posesorio, si en la cuenta se tiene que las convenciones de ese contrato, se insiste a riesgo de saturar, solo dan lugar a estimarlo como un mero tenedor.

Lo propio acontece con la conciliación que el opositor signó con los vendedores el 11 de noviembre de 2014 en la Universidad Inca de Colombia, en la medida en que aquél mediante ese acuerdo admitió la existencia y **vigencia** de la promesa reseñada, pues se obligó para con los vendedores *“a pagar la suma de... \$10.000.000 por concepto del saldo pendiente de la promesa, el día 15 de diciembre de 2014, previo la firma de la escritura pública”*.

Puesta la mirada sobre la declaración que el señor Ruíz López vertió en el curso de su resistencia, se vislumbra que hizo mención de la compraventa citada y que aludió que consignó \$120.000.000 para enaltecer esa transacción, con lo cual, a no dudarlo, admitió la existencia del negocio -pese a no referir su vigencia-; de ahí que haya lugar a sentenciar que aquél aún no ha

mudado su statu de tenedor -que le confirió la promesa- al de poseedor, pues mediante sus manifestaciones no repudió la existencia o vigencia de esa compraventa.

Sobre este punto, la Sala de Casación Civil dijo que *“quien deriva por virtud del negocio jurídico, derechos del verus domini y se pretende poseedor, debe mostrar sin penumbra alguna que interversó su condición de tenedor por la de poseedor; ahora, si repudia el negocio jurídico para amotinarse contra la convención debe aportar prueba convincente de su disentimiento de los derechos del causahabiente, demostrando la transformación de tenedor por la de propietario. **Solamente rechazando ese negocio jurídico puede tornar su condición de tenedor en poseedor**”,* (sentencia de 11 de septiembre de 2015, énfasis fuera del texto)

En esa dirección y de acuerdo con el precedente citado, el no desprecio del acto preparatorio sometido a enjuiciamiento, así como la no demostración efectiva del momento exacto (intervención del título) en que el opositor se reveló contra sus vendedores para reputarse como dueño de la heredad, torna frustránea la oposición perfilada contra la diligencia de aprehensión combatida, pues ese panorama solo da lugar a considerar al opositor como un simple tenedor.

Con todo y sin perjuicio de lo explicado, se tiene que en esta temática hay lugar a concluir que entre el opositor y los ejecutados hay una causahabencia de tipo sustancial que a la postre impedía a aquél resistirse al secuestro; son de ese tenor las cosas porque, en gracia de discusión de que la intervención del título de marras hubiese sido comprobada, se tiene que el señorío inquirido tendría manantial en la venta que los enjuiciados pactaron con don José; en esa dirección éste debería ser considerado como causahabiente de aquéllos y, por ende,

subsistiría entre ellos una identidad jurídica que impediría al opositor considerarse como un tercero ajeno a los efectos jurídicos que dimanarán de la sentencia definitiva de este caso, y de contera oponerse a la luz del numeral 1° del artículo 309 del Código General del Proceso, aplicable a la luz del numeral 2° del precepto 596 de ese ordenamiento.

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 dio 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 ...”¹, [énfasis fuera del texto].*

De otra parte, en cuanto a los embates que refieren que el bien analizado no es el que detenta el opositor, hay que

¹ Manual de derecho Procesal. Tomo II. Parte General. Editorial Temis. Séptima Edición. Bogotá 2004, páginas 264 y 265.

decir que no hay registro alguno en el expediente que demuestre con contundencia ese aserto, a más de que la comprobación de esa situación es asunto que corresponderá verificar, de modo exhaustivo, a la autoridad que le corresponda cumplir con la aprehensión enrostrada.

Por las razones descritas, se revocará la disposición recurrida en apelación.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, **revocar** la decisión apelada para, en su lugar, declarar infundada la oposición *sub examine*. En firme devuélvase la actuación al juzgado, sin condena en costas en ninguna de las instancias por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:

**JAIME LONDONO SALAZAR
MAGISTRADO TRIBUNAL O CONSEJO SECCIONAL
TRIBUNAL SUPERIOR SALA 003 CIVIL - FAMILIA DE
CUNDINAMARCA**

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:

**51c6c466681431c0a22b59c9312debc1d74c6224bf1f878ed7194
34c0928e999**

Documento generado en 12/02/2021 10:46:57 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**