

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C., quince (15) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

Expediente No.27-2014-00197

Decide el Despacho el recurso de *reposición* y en subsidio el de *apelación* formulado en contra del auto adiado el 14 de octubre de 2020, a través del cual se resolvió el incidente de oposición al secuestro formulado por los señores Eladio Deaza Gil y Jackeline Quimbayo Mendoza dentro del proceso ejecutivo de la referencia instaurado por Héctor Alfonso Ramírez Gutiérrez contra Raúl Alexander Suárez Contreras, Fernando Y Mary Luz Suarez Martínez.

EL RECURSO

A través de apoderado judicial el señor Eladio Deaza Gil manifiesta que en el contrato de promesa de compraventa suscrito en el año 2013, se aprecia que en su objeto se establece: “*PRIMERA- OBJETO LOS PROMITENTES VENDEDORES, FERNANDO SUAREZ MARTINEZ Y MANUEL ALFONSO SUAREZ MARTINEZ, prometen transferir a favor de promitente comprador quien adquiere a título de COMPRA – VENTA el pleno derecho de dominio y propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble (...)*”, expresión inequívoca de la transmisión de la posesión que recibió el opositor.

Situación que a su vez se ve reflejada en la cláusula sexta de dicho negocio en donde se lee: “*SEXTA- ENTREGA DEL INMUEBLE: LOS PROMITENTES VENDEDORES, harán entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato al PROMITENTE COMPRADOR en el estado que se encuentra el día de la firma del presente contrato 1 de octubre del año 2013*”.

Agrega, que con otras conclusiones allegadas por el Despacho relativas a la instalación de servicios públicos, mejoras y edificaciones, se está reconociendo la posesión del señor Eladio Deaza Gil, y que de acuerdo a lo expuesto frente al incumplimiento de los vendedores respecto de la firma de la escritura pública, en punto a las acciones legales iniciadas por el opositor, en nada excluyen sus derechos de posesión, pues se encuentra en el derecho de iniciarlas conforme a lo pactado en el contrato de promesa, de ahí que son acciones encaminadas a que se declare el incumplimiento de contrato más no se discute el derecho de posesión.

Alude que frente a los testimonios se hizo un análisis contrario a la realidad, pues son enfáticos en señalar que el opositor es el propietario del predio, y que no conocen a persona distinta.

Precisa que justamente la figura de la posesión se edifica en que quien dice tenerla, no tiene ningún título, memorando que dentro del incidente no se presentó ninguna persona alegando un mejor derecho que el suyo sobre el predio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 762 del Código Civil, lo que equivale a que se está ante una posesión regular de buena fe al tenor del artículo 764 *ib.*

Con todo, solicita que se declare probada su posesión, mencionando que el 7 de febrero de 2020 inició demanda por prescripción adquisitiva de dominio, la cual le correspondió por reparto al Juzgado 33 Civil del Circuito de esta ciudad bajo el radicado No. 11001310303320200005300.

Dentro del término de traslado la apoderada del señor Héctor Alfonso Ramírez Gutiérrez luego de hacer un recuento de las circunstancias que dieron origen al inicio del proceso, así como la oposición presentada en la diligencia de secuestro por parte de los señores Eladio Deaza Gil, Jackeline Quimbayo Mendoza y Ariel Salazar Castaño, manifestó que

sólo hasta el escrito a través del cual se presentó el recurso que aquí se decide, fue que tuvo conocimiento del proceso de prescripción adquisitiva de dominio que dice haber iniciado el recurrente.

Precisa que como se puede observar, el impugnante ha acudido a todos los medios que ha tenido a su disposición con la única finalidad de dilatar el presente proceso hipotecario, máxime cuando ya existe un pronunciamiento judicial a través del cual se declaró no probada la posesión del inmueble.

Agrega que de acuerdo a lo previsto en los artículos 1611 y 2518 del Código Civil, queda claro que para obtener la prescripción adquisitiva de dominio, el interesado debe demostrar que el predio objeto de esta, lo tiene durante el tiempo previsto por la ley, con título de posesión y no de tenencia, aunado a que debe acreditar los actos propios de señor y dueño, de ahí que para que un bien prometido el venta pueda originar posesión material, y por ende consumir una prescripción adquisitiva, debe estipularse de manera clara, expresa que el vendedor entrega la cosa en esa calidad.

Señaló que de acuerdo al interrogatorio de parte formulado por el opositor, se puede establecer que la fecha en que precisa fue firmado el contrato de promesa, no es acorde a lo plasmado en este, dado que indicó que dicho evento fue en enero –marzo de 2013, cuando en realidad aconteció en octubre de ese año.

Alude que en dicho convenio, no se hizo alusión de forma unívoca de la entrega de la posesión, de ahí que solo a través de escritura pública es que consumiría el derecho de dominio objeto del contrato, colocando de presente que de acuerdo al interrogatorio realizado al opositor, aquel manifestó que los promitentes vendedores le hicieron entrega real del predio sin precisar que fue bajo la calidad de poseedor, de lo que debe entenderse que fue entrega de la mera tenencia.

Indica que dadas las calidades del opositor, es poco probable que haya suscrito una promesa de compraventa sin verificar el certificado de tradición y libertad, pues previo a la promesa ya se encontraba la anotación de la hipoteca objeto del litigio, lo que tiene refuerzo en la manifestación realizada por el señor Paulino Gil Parra en punto a indicar que el señor Deaza desde el 2008 se encuentra en el mercado inmobiliario, lo que fue reafirmado por el opositor, situación que le quita lógica a la manifestación hecha frente al asalto de su buena fe en la suscripción del contrato.

Aduce que el recurrente debió haber ejercido los mecanismos judiciales frente al incumplimiento de los vendedores, y haberse hecho parte dentro del proceso de insolvencia de uno de ellos para que su crédito le fuera reconocido, sin embargo a falta de estos lo que pretende es dilatar este trámite, lo que equivale en que solo en el marco de proceso de pertenencia le deben ser reconocidos sus derechos si los llegare a demostrar.

Adiciona que de acuerdo a la titularidad del predio, no le fue vendido el 100% de este, pues la señora Mary Luz Suárez Martínez no le vendió su porcentaje, y que pese a que dice haber iniciado un proceso de prescripción adquisitiva, ese trámite no extingue la hipoteca aquí perseguida.

CONSIDERACIONES

En el ámbito del derecho procesal, es conocido que el recurso de reposición se encamina a obtener que el juzgador revoque o modifique su decisión cuando al emitirla ha incurrido en error, tal como se infiere de lo dispuesto por el artículo 318 del Código General del Proceso.

De antaño y de manera clara se sabe que el objeto de las medidas cautelares, es precaver y prevenir las contingencias que pueden sobrevenir sobre los bienes garantía u objeto del

proceso; su carácter es eminentemente accesorio e instrumental, pues con esta herramienta se busca la garantía del cumplimiento de las decisiones del juez proferidas en el curso del proceso, en aras de evitar u detrimentos superior al ya acaecido.

La principal acción preventiva, es el embargo, el cual tiene como efecto poner los bienes del ejecutado fuera del comercio y su soporte legal encuentra asidero en el artículo 593 del Código General del Proceso- antes artículo 681 del Código de Procedimiento civil-, canon que estipula la forma como debe efectuarse la mencionada medida de seguridad, dependiendo de la cosa perseguida. Así pues, en tratándose de inmuebles, de conformidad con el numeral 1 de la norma en comento, es necesario comunicar al registrador la orden de cautela, en aras de su inscripción. Abonado el embargo en la oficina de registro, se procede indudablemente, con el secuestro, que no es otra cosa: *“que la aprehensión material de los bienes y la restricción a la posesión o tenencia que en ellos exista.”*

Ahora, aunque se practique el embargo y secuestro, conforme lo estipula la norma adjetiva, dicha circunstancia fáctica, no apareja la extinción de los derechos que sobre aquél tengan tenedores o poseedores, quienes podrán hacerlos valer probando la calidad que mencionan ostentar, como quiera que el legislador quien ha querido proteger sus intereses, mediante la estructuración de un mecanismo que evita la consumación del secuestro o el levantamiento de la mencionada cautela, a través de la incorporación en la normatividad adjetiva de los artículos 596 y numeral 8 del artículo 597 del Código General del Proceso, en los cuales claramente se establecieron reglas aplicables cuando se presenta oposición al secuestro.

Quiere decir ello que aun practicado el embargo e incluso el secuestro del bien, si un tercero poseedor probare su calidad al momento de la diligencia o en la oportunidad posterior mencionada en el estatuto procesal, se procederá a su levantamiento respectivo, de ahí que quien pretende hacer valer su condición de poseedor, debe demostrar sumariamente dicha calidad ante el juez de conocimiento.

En tal sentido, precisa el artículo 762 del Código Civil que *“ la posesión es la tenencia de una cosa determinada con el ánimo de señor y dueño”*, en consecuencia como se dijo previamente, quien invoque dicha calidad debe demostrar los elementos de aquella que se estructuran en el *animus y el corpus*.

Para el caso bajo estudio, de acuerdo a lo expuesto y el debate probatorio surtido dentro del incidente de oposición, advierte prontamente el Despacho que el recurso de reposición elevado por el opositor Eladio Deaza en contra de la determinación a través de la cual se descartó la posesión que alegó, no tiene vocación de prosperar dado que de los elementos de juicio que se tiene, no se permite inferir la calidad de poseedor alegada sobre el bien inmueble dado en garantía.

Al respecto, tenemos que través de apoderado judicial el señor Héctor Alfonso Ramírez Gutiérrez inició demanda ejecutiva hipotecaria en contra de Raúl Alexander Suárez Contreras, Fernando Suárez Martínez y Mary Luz Suarez Martínez, trámite en el que mediante auto del 7 de junio de 2018, se dispuso seguir adelante con la ejecución, ordenar el avalúo y remate del bien inmueble objeto de la garantía real, y practicar la liquidación del crédito.

Verificado el embargo del inmueble dado en garantía de propiedad de los demandados, el Juzgado 27 Civil del Circuito de Bogotá comisionó para la diligencia de secuestro la cual le correspondió por reparto al Juzgado 12 Civil Municipal de Descongestión de la ciudad, respecto del bien identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50C-1743584.

La diligencia fue iniciada el 5 de agosto de 2015; una vez ubicados en el sitio de la diligencia fueron atendidos por los señores Eladio Deaza Gil, Jackeline Quimbayo Mendoza y Ariel

Salazar Castaño, quienes una vez alinderado el inmueble, se opusieron a la diligencia aludiendo que compraron en el 2013 a quienes se presentaron como propietarios exclusivos, momento a partir del cual les fue entregado el predio, y entretanto empezaron a hacer las respectivas mejoras.

De ahí que fue aceptada la oposición planteada Eladio Deaza Gil y Jackeline Quimbayo, y rechazada la del señor Ariel Salazar Castaño.

El opositor aquí recurrente con el fin de lograr la cancelación de la medida de secuestro arrió dentro de la oportunidad probatoria:

(i) Contrato de promesa de compraventa suscrito entre *Fernando y Manuel Alfonso Suárez Martínez* en calidad de promitentes vendedores, con el señor *Eladio Deaza Gil* en calidad de promitente comprador, de fecha 1 de octubre de 2013 (fls.1-5);

(ii) Acta No. 002-2014 emitida por la Notaria 50 del Círculo de Bogotá de fecha 3 de febrero de 2014, donde se deja constancia de la comparecencia del señor Eladio Deaza Gil en su calidad de promitente comprador, quien manifestó que compareció para dar cumplimiento al contrato acordado con *Fernando y Manuel Alfonso Suárez Martínez*.

(iii) Copia del cheque P 512283 del Banco Cana Social a favor de *Manuel Alfonso Suárez Martínez* por la suma de \$10.000.000 m/cte.

(iv) Copia de poder otorgado por este y el señor Ariel Salazar a favor del abogado Pablo Emilio Fetecua Montaña, con destino al Juzgado 25 Civil del Circuito de esta ciudad para demanda verbal incoada en contra de Manuel Alfonso Suárez Martínez, Mary Luz Suárez Martínez, Fernando Suárez Martínez y Raúl Alexander Suárez Contreras “**CON EL FIN DE OBTENER EL CUMPLIMIENTO** de los contratos de promesa de compraventa que se relación <sic> a continuación, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 113 B No. 631-04(…)”

(v) Facturas correspondientes a materiales de construcción de los años 2013, 2014, 2017, 2018.

(vi) Documento suscrito el 2 de noviembre de 2013 donde consta la entrega a la Inmobiliaria E&M S.A.S. por parte del opositor la suma de \$1.200.000 m/cte por concepto de arreglos de un inmueble.

(vii) Recibos del servicio de energía.

(viii) Constancia de pago de honorarios profesionales dentro del proceso verbal citado del 27 de enero de 2018;

(ix) Documentos relativos a la instalación de servicios públicos;

(x) Contrato de prestación de servicios profesionales suscrito entre Eladio Deaza Gil y Ariel Salazar con el abogado Edgar Alfonso Rodríguez Pedraza para procesal verbal por incumplimiento de contrato.

(xi) Relación de gastos del predio; y,

(xii) Certificado de tradición y libertad del bien inmueble objeto de hipoteca identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1743584 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de fecha 9 de abril de 2018.

Así mismo solicitó la declaración de los señores *Paulino Gil Parra y Ligia Stella Chávez Riaño*, a fin de acreditar la posesión alegada.

Si bien en un principio puede establecerse que el opositor ha ejercido la tenencia sobre el predio identificado con la casa 2 del inmueble objeto de hipoteca que le han permitido ejecutar algunas actividades de construcción y mejoras que lo han hecho habitable, tal y

como se dijo en el auto objeto de reproche, estos actos no resultan suficientes para tener al opositor como poseedor de este.

Tenemos que en el año 2013 suscribió un contrato de promesa de compraventa respecto del citado predio con los señores Fernando y Manuel Alfonso Suárez Martínez, negocio jurídico que se dio como parte de pago de un préstamo realizado meses atrás, de ahí que entregado el materialmente el bien, el señor Deaza procedió a la ejecución de edificaciones y mejoras, propendiendo además por la instalación de la totalidad de los servicios públicos, todo lo cual tiene fundamento en las pruebas documentales allegadas al proceso, y que se relacionaron previamente, lo que además se colige de su interrogatorio y de las declaraciones que hicieron los testigos.

No obstante, ha de advertirse que frente al incumplimiento por parte de los promitentes vendedores respecto a sus obligaciones a cargo en el citado contrato, en particular en lo que tiene que ver con la tradición del predio, el opositor fue contundente en señalar que inició en su contra acción legal por incumplimiento, para que se procediera al pago del saldo pendiente por \$10.000.000 m/cte, se hiciera a su favor la respectiva escritura pública.

Aseveraciones sobre las cuales además obra en el expediente los documentos que al respecto previamente se relacionaron en donde el aquí opositor y el señor Ariel Salazar Castaño otorgaron poder para el inicio de una demanda verbal por incumplimiento en contra de Manuel Alfonso Suarez Martínez, Mary Luz Suárez Martínez, Fernando Suárez Martínez y Raúl Alexander Suárez Contreras.

De ahí que sobre este punto el opositor señaló que a efectos de obtener los documentos relativos al derecho de dominio adquirido sobre el predio, ha requerido a los promitentes vendedores en varias oportunidades a través de reclamos para que éstos honren las obligaciones a su favor.

Situaciones que permiten concluir al Despacho que esos trámites orientados a que los promitentes vendedores cumplan a cabalidad las obligaciones devenidas del contrato de promesa de compraventa, se reitera, son propios de quien justamente reconoce en nombre de otro el derecho real de dominio, puesto que están encaminados a que ese derecho le sea transmitido con la firma de la respectiva escritura pública y su posterior inscripción en el certificado de tradición y libertad, situación que desvirtúa el ejercicio de una posesión con desconocimiento de mejor derecho en otro.

De ahí que si bien tal y como lo memora el libelista en su recurso, le asiste el derecho de acudir a la jurisdicción para el cumplimiento del contrato, lo cierto es que tal y como se mencionó previamente, dicho acto no es natural de una persona que se reputa poseedora de un predio, si no de alguien que con el propósito de adquirir ese derecho real de dominio y frente al incumplimiento de los promitentes vendedores busca que este se consume, teniendo en cuenta que se trata de un bien sujeto a registro.

Súmese a lo dicho, que la testigo Ligia Stella Chavez en su declaración si bien hizo énfasis en que el opositor ha realizado mejoras en el predio, lo cierto es que no hizo una manifestación clara y sin lugar a duda de la cual se pudiera concluir que lo reconoce como propietario, situación que en términos similares acontece con el testigo Paulino Gil Parra.

Recuérdese que no basta con que se acredite la tenencia material del predio de por sí o a través de un tercero, lo cual constituyen actos que identifican el corpus, sino que es indispensable demostrar que todos esos actos están reflejados hacía los demás, además de ese fuero interno por el cual desconoce el dominio en persona diferente a aquel, conclusiones que se tornan suficientes para tener por no probada la posesión alegada.

Ahora el solo hecho de la celebración de la promesa de venta no convierte en poseedor al promitente comprador si este sigue reconocido el derecho de dominio en el vendedor, y si bien es cierto en este caso el recurrente señala que desde tal negocio jurídico se entregó la posesión del predio, tal afirmación no coincide con el contenido de dicho documento

pues lo relativo a la posesión sobre el predio dependía igualmente de la celebración del contrato prometido como se extrae de la lectura de la cláusula primera

PRIMERA.- OBJETO: Los PROMITENTE VENEDORES, **FERNANDO SUAREZ MARTINEZ y MANUEL ALFONSO SUAREZ MARTINEZ**, promete transferir a favor del PROMITENTE COMPRADOR: quien adquiere a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: casa de habitación junto con el terreno donde se encuentra construida distinguida con la matrícula inmobiliaria **No 50c1743584** código catastral **No AAA0207MWUH** con dirección catastral **CARRERA 113b #63I – 04 06** de la ciudad de Bogotá, D.C., cuyos linderos generales y especiales se encuentran descritos en la escritura pública número 2167 de fecha 22 de OCTUBRE del 2010 otorgada en la Notaría 2da de Facatativa.

De tal suerte que si bien la entrega del inmueble se pactó (cláusula sexta) y que en efecto ello ocurrió pues de otro modo no podría el incidentante ocupar el predio; en este caso no se determina con claridad que la entrega se haya dado con miras a que a partir de ese momento fuera el comprador el poseedor del predio, por el contrario interpretadas en su conjunto estas cláusulas, claro es que lo que se entregó fue la mera tenencia del predio y la posesión quedaría sujeta a la celebración del contrato futuro que no se dio.

Al respecto señaló la Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 30 de julio de 2010, (expediente 2005-00154) que:

“Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos(...)

“(...) Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega adelantada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión”

En ese orden, se colige que el recurrente no cumplió con la carga de la prueba que exige el ordenamiento jurídico para demostrar posesión alegada al momento de la oposición de la diligencia de secuestro, ni menos que ella le hubiere sido entregada desde el momento en que se celebró el contrato de promesa de venta y por el contrario ejecutó el incidentante celebrado dicho convenio, diversas actuaciones, que no son otra cosa que la reafirmación de que el vendedor si bien entregó el predio lo hizo a título de mera tenencia, por lo que tampoco se vislumbra que se haya presentado una situación en particular en virtud de la cual el promitente comprador hubiere mutado su condición de mero tenedor a poseedor. lo que lleva a confirmar la determinación objeto de revisión, y da lugar a conceder el recurso subsidiario de alzada de conformidad con lo previsto en el numeral 5 del artículo 321 del Código General del Proceso.

En mérito de lo someramente expuesto el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.D.C.**,

RESUELVE

PRIMERO: MANTENER la decisión adoptada el 14 de octubre de 2020 de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta determinación.

SEGUNDO: CONCEDER con fundamento en lo previsto en el numeral 5° del artículo 321 del Código General del proceso, el recurso subsidiario de apelación en el efecto devolutivo ante la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Bogotá. Sin necesidad de pago de expensas, por Secretaría remítase el expediente digitalizado.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

JST

JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ 19 DE MARZO DE 2021
PROVIDENCIA NOTIFICADA POR ANOTACIÓN EN
ESTADO ELECTRÓNICO No. 023
Alix Liliana Guáqueta Velandia. Secretaria

Firmado Por:

PILAR JIMENEZ ARDILA
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 050 DE CIRCUITO CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA D.C.,

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: **d48b89c4b427a754777c59408d2c7ae761643712b21c29536e0ad50315e81383**
Documento generado en 18/03/2021 04:59:01 PM

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