

205
RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN
RAD. 110013103004201900753

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ D. C.

02 FEB. 2024

Procede el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto calendado seis (6) de octubre de 2023 – fol. 196 a 199- por medio del cual se resolvió sobre la prosperidad de la **OPOSICIÓN A LA DILIGENCIA DE SECUESTRO** en favor de **JUAN CARLOS ROMERO MARTÍNEZ**.

La parte ejecutante aduce que el opositor celebró los contratos de promesa de compraventa de los inmuebles materia de cautela con el señor HECTOR PARRA GÓMEZ pero no con la señora Fabiola Espita, como erróneamente lo manifiesta el despacho. Pues ella actuó como mandataria, e insiste que el opositor celebró el contrato de promesa de compraventa de los inmuebles involucrados en este asunto con su propietario Héctor Parra Gómez, con la mencionada señora.

Agrega que al haber celebrado el opositor el contrato de promesa de compraventa con el propietario del inmueble, esto es, con el señor Héctor Parra Gómez (Q.E.P.D.), lo convierte en su CAUSAHABIENTE, razón por la que no puede oponerse a la diligencia de secuestro de los inmuebles involucrados, en la medida, en que le es oponible el derecho real de hipoteca que los afecta en este proceso.

Aduce que de la posesión que alega Juan Carlos Romero Martínez, respecto de los inmuebles referenciados en la diligencia de secuestro no puede prosperar para el levantamiento de dicha medida, por no ser el titular verdadero de una posesión material "en nombre propio" y excluyente del derecho de persecución del acreedor hipotecario, toda vez que la hipoteca constituida por su causahabiente en la posesión, Héctor Parra Gómez, produce efectos contra él, y no solo porque es sucesor por acto entre vivos de él en la posesión, pues adquirió esta a través de promesa de compraventa a él mismo; sino también por el efecto de la hipoteca como derecho real. Expresa que no solo el hecho de derivar su posesión del deudor hipotecario (causahabiente), hace que se le niegue su oposición, sino también el hecho de ser la hipoteca una garantía real, que da al acreedor el derecho de persecución del bien en manos de quien este. Por lo anterior solicita se revoca el auto objeto del recurso.

**RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN
RAD. 110013103004201900753**

Surtido el traslado conforme a lo dispuesto en el párrafo del art. 9 de la ley 2213 de 2022, los demás extremos procesales guardaron silencio frente al recurso.

Se procede a resolver, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición está consagrado el Código General del Proceso para que el Juzgador revise sus propias decisiones con el fin de examinar si en ellas se cometieron errores *in procedendo* o *in judicando* y en caso de ocurrir alguno de estos yerros reformarlo o revocarlo, en consideración al grado del equivoco, según los lineamientos del artículo 318 de la codificación en cita.

Descendiendo al caso que ocupa la atención del despacho, es menester en primer lugar indicar que el despacho **le asiste razón al opugnante en lo atinente a que la señora FABIOLA JANET ESPITIA CASTIBLANCO actuó en representación del señor HÉCTOR PARRA GÓMEZ**, en la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita el 15 de noviembre de 2016 – fol. 12 a 15-, como allí se expresó, pero ello no es suficiente para negar la prosperidad de la **OPOSICIÓN A LA DILIGENCIA DE SECUESTRO** formulada por el señor **JUAN CARLOS ROMETO MARTÍNEZ**, teniendo en cuenta lo siguiente:

Se extracta que con la PROMESA DE COMPRAVENTA se adquirió una mera condición de tenedor, pues regla general es que este acto no trasfiere la posesión del bien prometido y recuérdese que la promesa de compraventa es un acto preparatorio pues es con el contrato de compraventa con el que se materializa o se concreta lo prometido en el contrato de promesa.

Empero, no es equivocado expresar que el promitente comprador tiene la calidad de tercero de cara a las relaciones jurídicas que tenga su promitente vendedor con sus acreedores. Por ello resulta oponible frente a terceros la calidad de poseedor que pudiese aducir. Y aun mas en el caso sub lite como que no sustenta el opositor meramente su calidad de

**RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN
RAD. 110013103004201900753**

poseedor en los contratos de promesa de compraventa pues narra y sustenta su devenir posesorio en actos de señor y dueño realizados por el con posterioridad a la entrega real y material de los bienes objeto de este trámite, en las mejoras y arreglos que le hubiere hecho y en los contratos de arrendamiento que como arrendador celebro y ha celebrado sobre los inmuebles.

Así, frente a los acreedores de los accionados CARLOS ROMERO, se encuentra legitimado para incoar la oposición que en su momento fue desatada por el despacho, por lo tanto no es cierto que el mencionado señor haya actuado como "causahabiente" pues no se observa que lo haya sucedido, ni por acto inter vivos y menos aún mortis causa. Recuérdese que en derecho de obligaciones el causahabiente es aquella persona que se subroga en los derechos y obligaciones v.gr., en caso de novación, en una acción oblicua (referente a los acreedores quirografarios), o en una cesión de derechos por ende no se puede predicar que actúe como causahabiente del promitente vendedor o sus herederos como lo indica el profesional del derecho.

2.- Como si fuera poco de lo anterior que no lo es, señala el artículo 2452 del C.C. que:

"La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.

Pese a lo señalado en la norma en comentario y que a la que el apoderado hace referencia en su recurso, ha de decirse que si bien podía y en efecto pudo perseguirse por el acreedor hipotecario los bienes en cabeza de quien sea su adquirente esta facultad no contraría en modo alguno los derechos de sus poseedores pues de ser así bastaría con hipotecar bienes para evitar su posesión por parte de terceros o desconocer los derechos que pudiesen tener sobre los bienes objeto de esa garantía, lo que no sucede.

Colofón de lo expuesto, no encuentra el despacho mérito alguno para revocar el auto de fecha 6 de octubre de 2023 como lo pretende el

**RESUELVE RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN
RAD. 110013103004201900753**

apoderado de la parte actora, por lo que habrá de mantenerse, en cuanto al recurso subsidiario de apelación el mismo se concederá en el efecto devolutivo para ante el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial Sala Civil.

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bogotá,

RESUELVE:

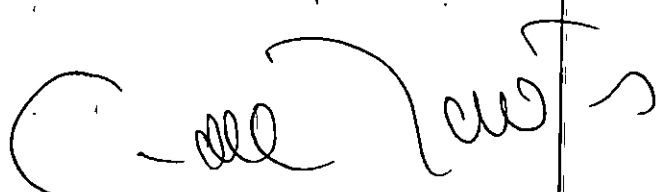
1.- NO REVOCAR el auto calendado seis (6) de octubre de 2023, dadas las anteriores consideraciones.

2.- Se concede el recurso subsidiario de apelación, en el efecto **DEVOLUTIVO** y para ante el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial – Sala Civil.

Dentro del término legal, el apelante suministre las expensas necesarias para escanear todo el expediente, en atención a que el mismo no se encuentra digitalizado, incluido este proveído.

Notifíquese

El Juez,


GERMÁN PEÑA BELTRÁN

JUZGADO 40. CIVIL DEL CIRCUITO

DE BOGOTÁ D.C.

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

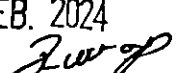
La anterior providencia se notifica por

ESTADO No. 08

Hoy

La Sra.

05 FEB. 2024


RUTH MARGARITA MIRANDA PALENCIA

YRP.-