

## UZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintiuno

Proceso	Ejecutivo con título hipotecario
Demandante	Libia Valencia Quiceno
Demandado	Claudia Patricia Bernal Carvajal
Incidentista opositor	Gerardo Antonio Puertas Rojas
Radicado	05001-40-03-024-2011-01263-01
Instancia	Segunda
Asunto	Recurso de apelación de la parte actora contra el auto interlocutorio n° 747 del 14 de abril de 2021 por medio del cual se resolvió incidente de levantamiento de embargo.
Decisión	Confirma decisión de primera instancia
Auto Interlocutorio N° 407	

Procede el Despacho a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, señora Libia Valencia Quiceno, en contra de la decisión tomada por el Juez Veintinueve Civil Municipal de Medellín, en el auto de fecha 14 de abril de 2021, donde se declaró que el señor Gerardo Antonio Puerta Rojas para el momento de la diligencia de secuestro de fecha 10 de julio de 2012, ostentaba la calidad de poseedor del bien inmueble identificado con matriculo inmobiliaria n° 001-760017 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur.

### ANTECEDENTES

Por auto de fecha 14 de abril de 2021, el Juzgado de conocimiento resuelve declarar que el señor Gerardo Antonio Puerta Rojas para el momento de la diligencia de secuestro de fecha 10 de julio de 2012, ostentaba la calidad de poseedor del bien inmueble identificado con matriculo inmobiliaria n° 001-760017 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur, ubicado en el Barrio San Antonio de Prado, urbanización Campiñas de San Antonio, distinguido con la nomenclatura urbana Calle 10 2 este 45, casa n° 1320 Bloque 7 Manzana D.

Con ocasión a la decisión el despacho de conocimiento ordena el levantamiento de la medida cautelar de embargo y secuestro que afecta el bien inmueble susodicho, condenando en costas y perjuicios a la parte demandante en atención al artículo 687 del C.P.C.

Decisión que el a-quo fundamenta en los siguientes términos y hechos:

Ordenado el respectivo embargo y secuestro, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-760017 de la ORIP de la ciudad de Medellín zona sur, el día 10 de julio del año 2012 se llevó a cabo la diligencia de secuestro, donde aparece como propietaria la señora Claudia Patricia Bernal Carvajal.

Para el momento de la citada diligencia se encontraba presente en el inmueble la cónyuge del señor Gerardo Antonio Puertas Rojas, esto es, la señora Elda Lucía Valencia Morales, quien se opuso a la misma, aduciendo haber comprado el bien a la señora Mary Rueda; oposición que fue rechazada por carecer de argumentos jurídicos, declarándose secuestrado el bien, y dejándolo en depósito de la enterante y opositora.

Posteriormente el señor Gerardo Antonio Puertas Rojas, presentó oposición a la diligencia de secuestro por medio de apoderado judicial, argumentando que el día 22 de abril de 2004 celebró promesa de compraventa sobre el inmueble 001-760017 con la señora Neila Mary Rueda Cano, efectuándose en el mismo hecho la entrega material del bien y por un valor total de venta de \$28.000.000 pesos M/L.

Entre los hechos a destacar en el escrito de oposición, además de lo dicho, se resalta que desde el 22 de abril de 2004, indica el incidentista que tomó posesión del inmueble susodicho, ejerciendo pacíficamente actos de señor y dueño, cancelando las expensas comunes de administración, como los servicios públicos e impuesto predial desde dicha época.

Señala que el precio de la venta por el inmueble fue cancelado en su totalidad por el incidentista a la señora Neila Mary Rueda Cano.

Que cumplido el plazo de la promesa de venta, la señora Rueda Cano incumplió el contrato de promesa de venta celebrado entre estos, por lo que el señor Gerardo Antonio Puerta Rojas inicio proceso declarativo de pertenencia por prescripción ordinaria adquisitiva de dominio, el cual se tramitó ante el Juzgado 17 Civil del Circuito de la ciudad bajo el radicado 2012-00072 contra la señora Claudia Patricia Bernal Carvajal y personas indeterminadas.

En ese orden, se destacan como pruebas que fundamentaron la decisión adoptada en primera instancia, las siguientes:

Prueba documental denominada contrato de promesa de venta, fechado 22 de abril de 2004, donde se destaca, que el inmueble se deja a disposición del señor Gerardo Antonio en calidad de arrendatario, por el término de 8 meses por un canon de \$220.000 pesos M/L incluida la administración.

Documento denominado prorroga de promesa de compraventa, de fecha 27 de noviembre de 2009, mediante el cual, el señor Gerardo Antonio y la señora Neila Mary modifican la fecha de otorgamiento de la escritura pública y dejan constancia del pago total del precio del inmueble 001-760017.

Documento denominado acta de comparecencia n°039, de fecha 30 de julio de 2010, donde la señora Neily Mary manifiesta que no le es posible dar cumplimiento a la promesa de venta pactada con el señor Gerardo Antonio, por cuanto el inmueble fue vendido a la señora Ángela María Taborda Cano, mediante escritura pública n° 5787 del 14 de mayo de 2009.

Certificado de libertad del inmueble susodicho, donde se pueden destacar las siguientes anotaciones:

- Anotación 10 de fecha 18 de septiembre de 2003, que da cuenta de la transferencia del dominio a la señora Neily Mary Rueda Cano.
- Anotación 15 de fecha 18 de mayo de 2009 que da cuenta de la transferencia del dominio a la señora Ángela María Taborda Cano
- Anotación 16 de fecha 02 de agosto de 2010 que da cuenta de la transferencia del dominio a la señora Claudia Patricia Bernal Carvajal

Documento expedido por la administración de la Urbanización Campiñas de San Antonio con fecha 16 de julio de 2012, donde se certifica que *"el señor Gerardo Antonio Puerta Rojas como propietario de la casa n° 1320, se encuentra a paz y salvo por concepto de administración."*

Sentencia de primera y segunda instancia que resolvió el proceso ordinario de pertenencia bajo el radicado 017-2012-00072-00 -01, instaurado por el señor Gerardo Antonio en contra de la señora Claudia Patricia Bernal, donde se negaron las pretensiones de la demanda por no acreditarse la existencia de un justo título, destacando que en las providencias citadas no se analizaron los demás elementos de la acción, como lo es la posesión.

Así mismo, se realizó interrogatorio a la señora Claudia Patricia Bernal Carvajal y al señor Gerardo Antonio Puerta Rojas, y se recibió el testimonio de los señores Luz Mery Álvarez de Tamayo, Neila Mary Rueda Cano y Gonzalo de Jesús Correa Vargas.

Las anteriores pruebas enunciadas, fueron el fundamento para que el a-quo declarará que el señor Puerta Rojas ostentaba la calidad de poseedor del bien inmueble con matrícula inmobiliaria n° 001-760017 para el momento de la diligencia de secuestro, y ordenará el levantamiento del embargo y secuestro que pesa sobre el citado bien.

De otro lado, la parte demandante, señora Libia Valencia Quiceno interpone recurso de apelación contra la providencia proferida el 14 de abril de 2021, argumentando los siguientes fundamentos factico jurídicos:

Considera que el Juez de conocimiento no tuvo en cuenta las sentencias de primera y segunda instancia que resolvieron la demanda de pertenencia interpuesta por el señor incidentista contra la actual demandada, Claudia Patricia Bernal Carvajal dentro del proceso con radicado 05001-31-03-017-2012-00072-00 (-01).

Continúa manifestando, que el a-quo tampoco tuvo en cuenta la posición de la parte demandante en el trámite, la cual siempre actuó bajo el principio de buena fe, consagrado en el artículo 83 de la carta magna, quien celebró contrato de mutuo a intereses con la parte demandada, y otorgó una garantía real de hipoteca sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria 001-760017.

Y por último, se encuentra en desacuerdo con la condena de perjuicios impuesta a la demandante Libia Valencia Quiceno, por considerar que el incidentista nunca probó los perjuicios que le ocasionaron con la medida cautelar, y tampoco probó los hechos que desplegó la parte actora para que se causaran tales perjuicios, es decir, no demostró sumariamente los perjuicios causados con la práctica de la medida.

### **CONSIDERACIONES**

El recurso de apelación tiene por objeto que el superior examine una decisión tomada por un juez inferior, **únicamente con relación a los reparos concretos formulados por el apelante**, para que se revoque o reforme la decisión apelada.

Entrando al caso en consideración, el despacho analizará la primera inconformidad aludida por el apelante, quien manifiesta que el juzgado de conocimiento al fundamentar su decisión no tuvo en cuenta las sentencias proferidas en primera y segunda instancia dentro del proceso de pertenencia bajo el radicado 017-2012-00072-00, instaurado por Gerardo Antonio en contra de Claudia Bernal.

De acuerdo con lo anterior, y una vez estudiada las sentencias susodichas, es posible determinar que la parte actora pretende o alude una cosa juzgada con relación a las decisiones adoptadas en las citadas providencias, las cuales en primera instancia se desestimaron las pretensiones de la demanda al considerarse que *“la promesa de venta aducida como justo título no es idónea, al no ser traslativa de dominio sino que genera una obligación de celebrar un contrato posterior, en tratándose de prescripción ordinaria.”*; y en segunda instancia se confirmó la decisión.

En este punto, es importante resaltar que en las citadas sentencias, nunca se entró a analizar el elemento de la posesión, por cuanto estribadas las pretensiones de la demanda, no pudieron acreditar el justo título necesario para que prospere una acción de prescripción **ordinaria** adquisitiva de dominio.

Es importante recapitular las disposiciones normativas reguladas en los artículos 764, 2528 y 2529 del Código Civil Colombiano, que sitúa para la acción de prescripción adquisitiva **ordinaria de dominio**, de una posesión regular no interrumpida durante el tiempo dispuesto por la ley para cada caso, lo que a su vez requiere de un Justo título; “se llama posesión regular la que procede de un justo título (...)”<sup>1</sup> por ende, sin justo título no es posible que prospere la pretensión de la citada demanda.

En ese orden, se desprende que al no haberse acreditado el justo título necesario para que prospere la pretensión, no se tornó indispensable y necesario que los juzgadores ahondaran a profundidad los elementos de la posesión.

Es por lo anterior, que el despacho de conocimiento realizó el estudio de la posesión aquí alegada, sin entrar a considerar la decisión adoptada en las sentencias de primera y segunda instancia dictadas dentro del proceso bajo radicado 017-2012-00072-00, las cuales tuvieron como objeto hechos diferentes, ventilándose a su vez, pretensiones diferentes, es decir, no existe cosa juzgada con relación al presente asunto.

A propósito de la incomodidad de la parte actora con relación a la condena en perjuicios adjudicada, conviene resaltar que la misma la realiza el a-quo en cumplimiento de la normativa establecida en el inciso final del artículo 687 del C.P.C., donde prescribe que el juzgador debe condenar en costas y perjuicios, **siempre** que se ordene el levantamiento de un embargo y secuestro en los casos previstos en los numerales 1,2,4, y 8 del mismo artículo; lo que en el presente asunto, se encausa en el numeral octavo:

*“Se levantarán el embargo y secuestro en los siguientes casos: (...) 8. Si un tercero poseedor que no se opuso a la práctica de la diligencia de secuestro, solicita al juez del conocimiento, dentro de los veinte días siguientes, que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquélla se practicó, y obtiene decisión favorable. La solicitud se tramitará como incidente, en el cual el solicitante deberá probar su posesión” (...)*

---

<sup>1</sup> Artículo 764 del Código Civil La posesión puede ser regular o irregular.

Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión.

Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa, el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular.

Si el título es traslativo de dominio, es también necesaria la tradición.

La posesión de una cosa, a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición, a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.

Es por ello que se apoya en el inciso final del artículo 307 del mismo estatuto procesal civil, con el fin de brindarle un término al incidentista con el fin de que presente un escrito motivado y detallado, con la tasación de los supuestos perjuicios causados, el cual debe ser acorde a la normativa prescrita en el art. 211 del C.P.C, modificado por la ley 1395 de 2010, so pena de caducar su derecho y rechazar de plano su liquidación.

En ese orden de ideas, el despacho considera que la condena en perjuicios fue realizada por el juzgado de conocimiento acorde a la normativa por la cual se está tramitando la presente demanda, que para el caso estamos hablando del Código de Procedimiento Civil, lo anterior acorde al numeral quinto del artículo 625 del C.G.P.

Para culminar, con relación a la buena fe que alega la parte actora, ha de entenderse de conformidad con el artículo 83 de la carta magna, la misma se presume de todas las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas con relación a las gestiones que adelantan los particulares ante estas últimas.

Por lo que se torna importante resaltar que la parte recurrente, no explica de cuál manera, esa buena fe puede influir en la decisión del a-quo; por tanto, no es posible acceder a un análisis claro y concreto sobre tal principio y actitud de la demandante, sin riesgo de interpretar sus dichos de manera diferente a lo considerado por ella.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que, igualmente el tercero opositor, bajo la misma premisa de buena fe, adelantó la respectiva diligencia procesal de oposición para salvaguardar sus derechos.

Así pues, a pesar que el actuar de la parte demandante se desenvuelva bajo la premisa de la buena fe, no quiere decir esto, que los derechos adquiridos por el opositor se sustraigan por el simple hecho que el acreedor de buena fe persiga el bien dado en garantía sobre el cual ha adquirido la posesión el incidentista por conducto del Juez ordinario; pues lo que debe la parte actora es demostrar la mala fe con que actuó la parte demandada con el fin de buscar las consecuencias jurídicas previstas para estos casos.

Ahora es oportuno traer a colación el parágrafo 3 del artículo 686 del C.P.C., que contempla la persecución de derechos sobre el bien cuyo secuestro se levanta, que en lo pertinente establece:

*“En el ejecutivo con garantía real, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que levante el embargo, el ejecutante, podrá perseguir bienes distintos de los gravados con hipoteca o prenda. A partir de este momento serán admisibles tercerías de acreedores sin garantía real y se aplicará el artículo 540.”*

Supuesto normativo que se encausa en el presente caso y cuyo tener deberá el acreedor buscar su aplicación con el fin de seguir su ejecución.

De conformidad con lo expuesto, administrando justicia, en nombre de la Republica de Colombia, y por autoridad de la ley, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Oralidad de Medellín,

### RESUELVE

**PRIMERO:** CONFIRMA la decisión apelada, cuya procedencia, contexto y autoría quedó relacionada al inicio de este proveído.

**SEGUNDO:** Sin condena en costas.

Notifíquese,



Jorge Iván Hoyos Gaviria  
Juez

JUZGADO DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE  
ORALIDAD

Medellín, 24 de noviembre de 2021 en la fecha, se  
notifica el

Auto precedente por ESTADOS N° 140, fijados a las  
8:00a.m.



María Alejandra Cuartas López  
Secretario(a)