

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, diez (10) de marzo de dos mil veintidós (2022)

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

**OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO**

Resolver el recurso de apelación presentado por la parte demandante contra el auto No. 1343 del 16 de junio de 2021 proferido en audiencia celebrada el 16 de junio de 2021, por medio del cual se resolvió admitir la oposición de la señora María del Mar Quintero Álzate y en consecuencia se dispuso el levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 370-128946.

**AUTO IMPUGNADO, SUSTENTACIÓN DEL RECURSO Y SU REPLICA**

1.- El *a quo* dispuso resolver en favor de la incidentalista su pretensión y ordenó levantar la medida cautelar que pesaba sobre el inmueble objeto de ese pedimento.

2.- El profesional del derecho que representa los intereses de la demandante sustentó su inconformidad (archivo 09 -2.54.47 y archivo 12) aduciendo que no se logró probar el *animus* y el *corpus*, ya que al momento de realizar la diligencia de secuestro quedó constancia de que el bien se encontraba abandonado, lo que fue corroborado por los testigos. En suma, los documentos con los que se pretende acreditar el pago de los servicios públicos e impuesto predial datan de cuando el señor Rasmussen todavía estaba vivo, pruebas que considera fueron indebidamente valoradores por el *a quo*.

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

Adujo que la incidentalista *"no aporta justo título, nunca explica si en algún momento el propietario la autorizó a permanecer en el inmueble o le transfirió el dominio y nunca explica por qué los demás herederos y acreedores fueron despojados así como así de sus derechos sobre el inmueble"*

Expuso que al haber confesado ser la compañera permanente del propietario, no podría admitirse la oposición ya que contra ella surtiría efectos la sentencia, además, que esa circunstancia la convierte en deudora y en ningún momento desconoció la obligación contenida en el pagaré que se está ejecutando.

Dijo igualmente que los remanentes podrían ser enviados al proceso de sucesión que se está adelantando, donde puede la incidentalista solicitar el reconocimiento de sus derechos; sin embargo, decidió apropiarse de los todos los activos del causante en perjuicio de los derechos de los herederos y acreedores, bajo la figura de la posesión.

3.- La apoderada judicial de la opositora por su parte indicó que (archivo 09 -3.15.16) el proceso de unión marital de hecho está en curso y por lo tanto todavía no se ha emitido declaración alguna; que cuando se realizó la diligencia de secuestro la señora María del Mar se encontraba haciendo unas diligencias, pero que una vez los vecinos la llamaron ella llegó al inmueble. Expresó que la vivienda fue allanada porque se había informado a los funcionarios del abandono del bien, sin percatarse que en el segundo piso había una cama y enseres, haciendo hincapié en que *"la posesión se está alegado desde la muerte del señor"* y que actualmente es la señora María del Mar quien vive en esa casa junto con su hija, lo que se podría constatar con otra diligencia.

Por último señaló que probó los pagos que se han realizado hasta el momento, los cuales no fueron refutados por la contraparte, además, que podría presentar otros de considerarse necesario.

## **CONSIDERACIONES**

1.- El legislador colombiano, consciente de la necesidad de proteger la posesión material y fundamentalmente los derechos de un tercero que se encuentra en posesión real del bien, consagró en el artículo 597 del Código General del Proceso, para que en el evento que los bienes sobre los cuales se encuentra ejerciendo posesión y que sea objeto de una medida de embargo y secuestro, solicite al juez, ordene su levantamiento con la única exigencia legal de probar su posesión actual, previa prestación de una caución.

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

El referido artículo en su inciso 8º es del siguiente tenor: "*Si un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro solicita al juez del conocimiento, dentro de los veinte (20) días siguientes a la práctica de la diligencia, si lo hizo el juez de conocimiento o a la notificación del auto que ordena agregar el despacho comisorio, que se declare que tenía la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó, y obtiene decisión favorable. La solicitud se tramitará como incidente, en el cual el solicitante deberá probar su posesión*".

La finalidad primordial de esta clase de eventos es el de reconocer la posesión material que una persona diferente a la demandada, ejerce sobre los bienes muebles o inmuebles perseguidos en la litis.

Y el éxito del ese incidente depende de que el tercero acredite su calidad de poseedor material del inmueble respectivo para el momento en que se practicó la diligencia de secuestro, por lo que le basta demostrar la tenencia con ánimo de señor y dueño conforme lo lineamientos dados por el artículo 762 del Código Civil.

Con ese propósito, en primer lugar se precisa que la posesión se caracteriza por la concurrencia de dos elementos: uno subjetivo, denominado *ánimus*, que se manifiesta por la convicción del ocupante de la cosa de ser el dueño de la misma, sin que reconozca dominio ajeno, y el otro, de carácter externo, conocido como *corpus*, el cual se estructura por la detentación material del respectivo bien mueble o raíz, directamente o por interpuesta persona, que lo tiene a su nombre, exteriorizándose esa situación mediante el ejercicio, entre otras, de actividades relativas a la conservación, mejoramiento, y explotación económica, las que pueden involucrar el pago de impuestos, defensa judicial frente a pretensiones de terceros, levantamiento de construcciones, arrendamiento, uso habitacional, comercial, industrial, etc.

2.- De la revisión del expediente digital remitido por el *a quo* se encontró:

i) La diligencia de secuestro se llevó a cabo el día 15 de octubre de 2019, apreciándose en el acta que se levantó al efecto, que se ordenó el allanamiento del inmueble al verificar que el mismo no estaba ocupado y que "*el estado general en cuanto a su presentación y conservación es malo, al momento de ingresar el inmueble no se encontraba habitado y en estado de abandono*" (folios 243 y 244 del Expediente digitalizado).

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

ii) El escrito contentivo del incidente de oposición al secuestro presentado por la señora María del Mar Quintero Álzate, se radicó el 22 de octubre de 2019 y ahí se afirmó que en el acta se omitió relacionar los enseres que se encontraban en el segundo piso, tales como una cama, la ropa y demás utensilios, además de un perro, aclarando que el primer piso estaba desocupado porque allí antes funcionaba un café internet. Pasó a decir que convivió con el señor Johny Enrique Rasmussen Lloreda (propietario) en esa casa hasta el día en que falleció (15 de octubre de 2018) y desde ese momento ha ejercido la tenencia con ánimo de señora y dueña sin reconocer dominio ajeno, de manera pública, pacífica e ininterrumpida, allegando para probar su dicho unos documentos y solicitando la declaración de dos testigos.

Por último, mencionó que inició proceso de declaración de unión marital de hecho que cursa en el Juzgado Tercero de Familia, donde pidió y así se decretó el registró como medida cautelar de la inscripción de la demanda sobre el inmueble objeto de litis.

iii) la parte demandante en su oportunidad recorrió el traslado del incidente y seguidamente el juzgado procedió a decretarla las pruebas pedidas.

3.- Corresponde entonces entrar a analizar las pruebas solicitadas, aportadas y practicadas.

Fueron dos los testimonios solicitados por la opositora, que son de análisis a continuación:

### **32.18 GLORIA MONTERO (prueba parte incidentalista)**

#### **Preguntado por el despacho.**

Haga un relato de los hechos de los cuales tenga conocimiento de este asunto. *"A la señora Mará del Mar la conozco porque primero conocí al señor Rasmussen y después la conocí como esposa de él hace más o menos unos 10, 11 años"*

¿En relación con el bien que tiene para decir? 5.27 *"pues no sé yo hasta ahora conocí como propietario era el señor y cuando el murió la que quedó con la tenencia de la casa era la señora María del Mar porque era la señora de él, sé que ellos vivían ahí, los conocí ahí, después la conocí a ella, él me la presentó como la señora y nos seguimos tratando y todo eso, después él murió y ella siguió con la tenencia, lo único que sé es que ella hacía las vueltas del pagar impuestos y tener eso alquilado como café internet después, no de ellos sino de otra persona, cuando el señor*

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

*Rasmussen murió ellos estuvieron dos o tres meses por ahí y se fueron y con eso pagaban los impuestos, la luz, el agua, todo lo pagaba la señora María del Mar, en este momento ella es la que se ha hecho cargo de la casa y es la que vive ahí con su niña y un perrito, ahora tienen tres, ellos siempre han vivido ahí, es lo único que yo sé y que ella es la que paga los arreglos de la casa y todas esas cosas el agua, la luz, el internet, todo, es lo único que se yo”.*

### **37.15 pregunta la apoderada incidentalista**

*“¿Quién es la persona que ejerce la propiedad sobre el bien objeto del proceso? La señora María del Mar Quintero.*

*¿Le consta que la señora ha realizado reparaciones al bien? Sé que ella ha hecho reparaciones porque nosotros le hemos facilitado escaleras y herramientas que ha necesitado para trabajos en esa casa y fuera de eso que ella paga los servicios porque vamos juntas, las dos a hacer esos pagos.*

*38.35 ¿Ud. tuvo conocimiento de la diligencia de secuestro realizada? Si, yo vi la cuestión de la diligencia y me pareció inaudito, porque ahí había una menor de edad y ahí vivían personas la señora María del Mar y su hija, una perra y todo en el momento de esa incautación ella andaba en una reunión de la niña, había pedido permiso en el trabajo para asistir a esa reunión en el colegio, eso sí supe yo porque ella nos comentaba cuando iba a salir a una diligencia o algo nos decía y por eso nosotros nos dimos cuenta de las cosas porque como ella siempre ha vivido ahí, desde hace que la conozco siempre ha vivido ahí con el señor Rasmussen, se murió él y quedó ella ahí en la casa porque ella vivía ahí, ella siguió ahí con la niña y todo, viviendo y haciéndose cargo de ahí de la casa, después se fueron los inquilinos y ella siguió ahí sola con la niña y con el perrito.*

*40.00 ¿la casa ha estado abandonada? ¿Actualmente está abandonada? La casa nunca ha estado abandonada, la casa siempre ha estado habitada por ella, por la señora María del Mar Quintero y la niña, la niña de ella que es menor de edad.*

### **40.33 pregunta por el apoderado demandante.**

*“¿Usted conoció al señor Johnny? Sí, yo conocí al señor.*

*¿A Ud. le consta o tiene conocimiento si el señor Johnny le vendió o permutó, le donó o le entregó algún título a la señora María del Mar? Que yo sepa él era una persona muy autónoma en sus cosas, era propietario de esa casa, él decía si aquí se queda, lo que no era de él nos es mío, porque era una persona bastante centrada para decir sus cosas, él decía era mi esposa, porque así el presentó y como tal la tratábamos nosotros, ella vivía con él y al él morir ella siguió viviendo ahí como la esposa*

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

*que era de él, eso es lo único que yo sé, porque yo no le he ido a decir présteme los papeles o muéstreme algo que le adjudique, sé que era la esposa que vivía ahí con él y cuando murió él ella siguió viviendo ahí.*

*¿Le consta que la señora María del Mar pagaba los impuestos y si está al día? Que yo sepa la casa decían que estaba al día cuando de pronto el señor Rasmussen se dio cuenta que era mentira que no estaba al día porque a él le habían dicho que estaba al día, entonces el comenzó a hacer unas vueltas, pero como él estaba tan enfermo llevo a la señora María del Mar a hacer allá un papel y le dijo que ella era la que iba a seguirse entendiendo de ahí en adelante para seguir pagando los impuestos, la casa estaba alquilada para un café internet, entonces con esa plata ellos cuando recibían el arriendo iban a pagar los impuestos, ella iba y los pagaba con ese papel que la había autorizado para que fuera y pagara los impuestos hasta el día que el señor se fue se pagaron los impuestos.*

*Según la última factura del predial debe más de 60 millones. ¿Que tiene para decir? No sé, porque él murió en el 2018 y después del 2018 estuvo alquilada tres meses más o menos y con eso ella fue allá a pagar los impuestos y de ahí para allá ha sido muy difícil porque empezando que con todo esto ella perdió hasta el trabajo y ella ahora tiene que trabajar haciendo (... no se entiende) o lo que sea para poder sustentar la luz, el agua, la pipa de gas, la niña está estudiando y es menor de edad, entonces si paga la luz y el agua no puede pagar los impuestos porque no tiene una entrada así grande y los inquilinos tuvieron que irse.*

#### **48.00 JESÚS ERNESTO CARDONA GAMBOA (prueba parte incidentalista)**

*Yo vivo en esta casa desde hace 69 años, Rasmussen vivió allí unos 35 años, pasa de los 30 años y ahí conoció a la señora María del Mar hace más o menos 10 años, él murió en el año 2018, yo tenía 70, 71 años cuando murió, en este momento si él viviera tendría 74 años, después que él murió él dejó alquilado un café libro algo así se llamaba, se alquiló como por tres meses, él se acaba de ir porque le habían cortado la pierna y quedo mal y llamó a la señora María del Mar le hiciera las vueltas de todo y ahí quedo María del Mar al frente de la casa con todos los inconvenientes que tiene una casa, arreglos del techo, arreglos de la casa porque es una casa muy vieja y siempre tiene muchas averías, se daña la llave, la tubería, los techos porque es una casa muy vieja, bueno le salen veinte mil cosas, luego pagar impuesto, pagar predial, pagar servicios, inclusive ahí quedó una deuda cuando se fueron unos inquilinos que ya tenía ahí antes del café libro, dejaron una deuda de más de 2 millones por servicios públicos, eso me lo comentó el mismo Rasmussen.*

#### **54.44 pregunta abogada incidentalista**

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

*"¿El inmueble ha estado en algún momento desocupado? Siempre ha estado, ahí vivió, no dejo ni un minuto de vivir ahí la señora María del Mar desde el momento que murió Johnny y ella siguió al frente de casa era quien le recibía los arriendos al dueño del café bar y esa plata era para pagar servicio y predial porque estaba muy colgado, quedaron muy colgados del predial y esa plata tenía que haberla pagado otra persona y nunca la pagaron y cuando él se dio cuenta ya debían más de 50 millones y trataron de ponerse al día, a los 3 o 4 meses de haberse muerto Rasmussen quedó solamente María del Mar al frente de la casa buscando por todos los medios para subsanar los gastos.*

*¿Con quién viva en la casa la señora María del Mar? 55.50 Primero vivía con la hija y un perro y ahora, vive con la hija y tres perros.*

*¿Actualmente quien ha ejercido actos de señor y dueño y cuidados del bien? 56.12 La señora María del Mar como dije anteriormente ella es quien se ha hecho cargo de todos los arriendos que van saliendo de la casa, de los impuestos de los servicios públicos, todo le toca a ella pagar, esa casa en servicios públicos debe estar muy al día.*

*¿Tuvo conocimiento de la diligencia de secuestro? 56.40 Si yo me di cuenta que llegaron allí y abrieron la casa para tomarla porque estaba abandonado, pero como va a estar una casa abonada si había un perro, ya se habría muerto de hambre, es muy ilógico."*

### **57.18 Pregunta apoderado demandante**

*"¿Ud. sabe si el señor Rasmussen transfirió a la señora María del Mar la propiedad de la casa? 1.03.33 En ningún momento, el no hizo testamento ni hizo nada, que yo me dé cuenta no hizo ninguna gestión de esa clase, creo que ella tiene por derecho porque como él vivió con ella, alguien tenía que quedarse con la casa y fue ella."*

De acuerdo a lo anterior podría concluirse que la opositora cumple con el corpus, ya que afirmó haber entrado a ese inmueble desde el 18 de enero de 2010 con el fin de compartir su vida como pareja del señor Rasmussen (propietario) y cuando este murió siguió habitándolo junto con su hija y una mascota lo que explica por qué tenía acceso a la vivienda y el interés en comparecer a la diligencia de secuestro practicada el 15 de octubre de 2019, circunstancia que fue corroborada con las declaraciones de los vecinos del sector.

Dicha condición también encuentra sustento en la declaración rendida ante notario el 18 de enero de 2018 por la referida señora y Johnny Rasmussen, donde mencionan que viven en unión libre compartiendo techo,

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

mesa y lecho desde hace 8 años, en la vivienda ubicada en la carrera 24C No. 4-48 del barrio San Fernando de Cali (folio 133 expediente digitalizado).

De igual manera podría tenerse en cuenta la "*Citación para audiencia que hiciera la Fiscalía 08 Local de Cali*", al demandante Armando Javier Lozano, a la señora Lucero Rasmussen y otros, en virtud a la denuncia presentada por la señora María del Mar Quintero Álzate, por perturbación a la posesión fechada 27 de septiembre de 2019 (folio 143 ibidem)

4.- Visto lo anterior, es oportunidad para verificar el elemento correspondiente al ánimo de señorío *-animus-*, habiéndose aportado para tal efecto prueba documental, que se pasa a relacionar y analizar.

Impuesto predial de noviembre 2017 a septiembre 2018, noviembre 2018, diciembre 2018, febrero 2019 y marzo 2019.

Factura de servicios públicos julio 2013, agosto 2013, diciembre 2016, febrero, marzo, abril, mayo junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre 2017, enero 2018 a diciembre 2018, enero a marzo 2019 (folios 149 a 162)

Factura de telefonía local abril, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017, enero a abril, junio, agosto, octubre y diciembre de 2018 y enero a abril 2019 ( folios 163 a 189, 190, 206 y 207)

Contrato claro 11587986 fecha 29 de junio de 2017 dirección Cra. 24C No. 4-48 (folios 208 a 210 ibidem)

Factura de internet noviembre y diciembre 2017, enero a septiembre y diciembre 2018, enero y febrero 2019 (folios 211 a 226 ibidem)

Recibo de pago de fecha 11 de noviembre de 2018 por estucado y resane de paredes en garaje por humedad, realizado por el señor Alejandro Gómez (folio 234 ibidem)

Recibo de pago de fecha enero 2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de "*un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48*" (folio 233 ibidem)

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

Recibo de pago de fecha febrero 2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de "*un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48'*" (folio 232 ibidem)

Recibo de pago de fecha marzo 2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de "*un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48'*" (folio 231 ibidem)

Recibo de pago de fecha abril 2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de "*un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48'*" (folio 230 ibidem)

Recibo de pago de fecha mayo 2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de "*un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48'*" (folio 228 ibidem)

Recibo de pago de fecha junio 2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de "*un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48'*" (folio 229 ibidem)

Recibo de pago de fecha julio/2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de "*un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48'*" (folio 227 ibidem)

Recibo de pago de fecha agosto 2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de "*un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48'*" (folio 237 ibidem)

Recibo de pago de fecha septiembre 2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de "*un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48'*" (folio 236 ibidem)

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

Recibo de pago de fecha octubre 2019 por prestación de servicios al señor Manuel Alejandro Gómez por concepto de *"un mes de vigilancia y reparaciones oficios varios en la casa ubicada en la Cra 24C No. 4-48"* (folio 235 ibidem)

5. Auscultados los referidos documentos, no puede inferirse a partir de los mismos el ánimo de señorío o *animus*, pues la gran mayoría de los recibos aportados corresponden a la época en que el propietario, de quien se dice era el compañero de la incidentalista, todavía vivía en esa casa. Ahora, si bien es cierto también se aportaron algunos recibos del mes de marzo de 2019, se echa de menos los comprobantes de los periodos siguientes, es decir, los siete meses que transcurrieron hasta el momento en que se practicó la medida cautelar, esto es, al 15 de octubre de 2019, luego que, lo que se debe probar es *"la posesión material del bien al tiempo en que aquella se practicó"*.

5.1. Debe resaltarse que la misma incidentalista afirmó que ingresó en el bien inmueble en calidad de compañera de vida del propietario, sin que quedara claro y probado en qué momento intervirtió el título de tenedora a poseedora, pues conforme lo regulado en el art. 777 del código civil, *"El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión"*. Una cosa es la posesión y otra es la mera tenencia; en la posesión una persona ejerce ánimo de señor y dueño sobre un bien sobre el cual no tiene la propiedad, es decir, actúa y se cree dueño, mientras que un mero tenedor reconoce la propiedad de alguien sobre el bien, el cual detenta como cuidador o disfruta del mismo como arrendatario.

Para que la tenencia trasmute en posesión, el tenedor debe ejecutar actos de señor y dueño, como son mejoras, obras, y comportamientos sobre el bien que exterioricen ese señorío en franca rebeldía y sin el consentimiento del titular del bien, asunto que la abundante jurisprudencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia ha rotulado como la interversión del título de tenedor a poseedor.

5.2. Pese a la diferencia que existe entre tenencia y posesión, y la clara disposición del art. 777 del C.C., puede ocurrir que se intervierta la calidad de tenedor a poseedor, pero para ello tiene dicho la Honorable Corte Suprema de Justicia que:

*"esa mutación debe manifestarse de manera pública, con verdaderos actos posesorios a nombre propio, con pleno rechazo del titular, y acreditarse plenamente por quien se dice "poseedor", tanto en lo relativo al momento en que operó la transformación, como en los actos categóricos e inequívocos que contradigan el*

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

*derecho del propietario, pues para efectos de la prescripción adquisitiva de dominio, no puede computarse el tiempo en que se detentó el bien a título precario, que no conduce nunca a la usucapión y sólo a partir de la posesión podría llegarse a ella, si se reúnen los dos elementos a que se ha hecho referencia, durante el tiempo establecido en la ley".* (Sent. Cas. Civ. de 13 de abril de 2009. Exp. No. 52001- 3103-004-2003-00200-01).

En otro pronunciamiento sobre la interversión del título de tenedor a poseedor, la Honorable Corte sostuvo igualmente que:

*"La interversión del título de tenedor en poseedor, bien puede originarse en un título o acto proveniente de un tercero o del propio contendor, o también, del frontal desconocimiento del derecho del dueño, mediante la realización de actos de explotación que ciertamente sean indicativos de tener la cosa para sí, o sea, sin reconocer dominio ajeno. En esta hipótesis, los actos de desconocimiento ejecutados por el original tenedor que ha transformado su título precario en poseedor, han de ser, como lo tiene sentado la doctrina, que contradigan, de manera abierta, franca e inequívoca, el derecho de dominio que sobre la cosa tenga o pueda tener el contendiente opositor, máxime que no se puede subestimar, que de conformidad con los artículos 777 y 780 del Código Civil, la existencia inicial de un título de mera tenencia considera que el tenedor ha seguido detentando la cosa en la misma forma precaria con que se inició en ella".* (Sentencia de Casación de 18 de abril de 1989, reiterada en la de 24 de junio de 2005, exp. 0927).

6. En el caso en estudio, a pesar que la prueba testimonial da luces sobre la aprehensión del bien inmueble ejercida por la incidentalista tras el fallecimiento de su compañero, lo cierto es que no se logró demostrar la interversión del título de tenedora a poseedora. Dicho en otras palabras, la señora María del Mar no probó a partir de qué momento ejerció actos de señora y dueña de forma exclusiva y excluyente desconociendo certeramente el derecho que pudiera tener ella misma como compañera permanente del extinto señor Rasmussen, pues valga decir, los pagos de recibos de servicios son actos que también ejecutan los tenedores, así como los de mantenimiento del inmueble del cual se quieren servir.

Sumado a ello, pese haberse allegado las facturas de impuestos de noviembre y diciembre de 2018 y, febrero y marzo de 2019, estas tampoco son suficientes para tener acreditada dicha interversión que no ocurrió por el fallecimiento del propietario, pues tanto los herederos como los cónyuges o compañeros sobrevivientes la detentan en nombre de la herencia yacente, se reitera, salvo que acrediten un desconocimiento abierto al señorío de otros.

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

Sobre la interversión y los actos de mera tolerancia y la diferencia con el *ánimus dómini* o ánimo de dominio característico de la posesión, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC-17221-2014 del 18 de diciembre de 2014, señaló:

*"Cuando se habla de posesión material, no se trata de actos de mera tolerancia (artículo 2520 del Código Civil), fundados en relaciones de amistad, de condescendencia, de parentesco, de coparticipación o de comunidad (los copropietarios, comuneros o consocios, por ejemplo, en el caso de Falquez), de vecindad, de familiaridad (los cónyuges: Falquez-Donado), de benevolencia, de ocasión, o de licencias que otorga el titular del derecho de dominio; todos los cuales no tienen eficacia posesoria, por su carácter circunstancial, temporal o de mera cortesía, o por su naturaleza anfibológica o ambigua (posesión propia del heredero y posesión del heredero en nombre de ..la herencia; posesión en nombre del comunero y posesión del comunero en nombre de la comunidad; posesión propia del socio o accionista y posesión del socio en nombre de la sociedad).*

*En general, todos esos comportamientos obedecen a meras concesiones del dueño, que no están acompañados de la voluntad de despojarse del dominio en pro de quien se beneficia de tales conductas. Son actos que no revisten el carácter definitivo, público e ininterrumpido o permanente que demanda la posesión; son sucesos que por no entrañar perjuicio para el propietario resultan tolerables; y nótese, cualesquiera engendra ambigüedad, pero realmente no hay desposesión para el dueño. Eventualmente, pueden desbordar hacia una auténtica posesión, interversando el estado jurídico, pero deben reflejarse en abierto rechazo al derecho del verdadero propietario, abrogándose el tenedor, un señorío de hecho que no es suyo, pasando a la abierta rebeldía contra el verus domini, reputándose de ahí en adelante como auténtico dueño, desconociéndole el derecho dominical y disputándosele a quien en principio autorizó la tenencia."*

7. Con esta comprensión, el único acto de aparente desconocimiento de los derechos de los herederos vino a darse con la denuncia por perturbación de la posesión, que aconteció veinte días (27 de septiembre de 2019) antes de la diligencia de secuestro del inmueble (15 de octubre de 2019), siendo relevante mencionar que desde mucho antes la incidentalista sabía de la existencia del proceso ejecutivo, valga decir, desde marzo de 2019 cuando solicitó ante el *a quo* ser tenida en cuenta como parte demandada<sup>1</sup>, de modo tal que la alegada mutación de su tenencia como compañera permanente en posesión no se acreditó de manera fehaciente.

---

<sup>1</sup> Carpeta 1ª instancia- Expediente digital, folios 82 y 83

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

También es preciso considerar que los recibos de pago por concepto de vigilancia y reparaciones de la casa, sufragados por la opositora durante todo el año 2019, cada uno por \$856.000,00 quedan desvirtuados de manera parcial, ya que en el acta contentiva de la diligencia de secuestro se dejó constancia que el inmueble "*en cuanto a su presentación y conservación es malo*", lo que da cuenta que no era cierto dicho mantenimiento y reparación como quiso hacerse ver, actos estos, que en todo caso, también ejecutan los tenedores por su deber de conservación de los inmuebles que habitan, documentos estos con los que también quedaría debilitada la versión que la opositora habita ese inmueble.

Corolario de lo anterior, es el fracaso del incidente y por lo tanto corresponde revocar la decisión adoptada por el *a quo*, ya que la supuesta posesión ejercida por la señora María del Mar Quintero Álzate al momento de la diligencia de secuestro del 15 de octubre de 2019 no reunía todos los requisitos legales previstos 762 y siguientes del Código Civil para que sea reconocida, puesto que los pretendidos actos de tenencia con ánimo de señora y dueña no se lograron acreditar.

Conforme al inciso 2º del numeral 1º del artículo 365 del C.G.P., se condenará en costas a la incidentalista.

Por lo anterior, el Juzgado Tercero Civil del Circuito,

### **RESUELVE:**

PRIMERO: REVOCAR el auto No. 1343 del 16 de junio de 2021 proferido en audiencia por el Juzgado Treinta y Dos Civil Municipal de Cali. En su lugar se niega la oposición planteada por la señora María del Mar Quintero Álzate.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la incidentalista. Se fija a título de agencias en derecho la suma de un salario mínimo legal mensual vigente de esta anualidad (\$1.000.000).

TERCERO: DEVOLVER el expediente digital al juzgado de primera instancia, una vez se quede ejecutoriada la presente providencia.

RADICACIÓN: 760014003032-2019-00117-01  
PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR  
ASUNTO: INCIDENTE DE DESEMBARGO  
DEMANDANTE: ARMANDO JAVIER LOZANO RODRÍGUEZ  
DEMANDADO: HEREDEROS DE JOHNY RASMUSEN LLOREDA

**NOTIFÍQUESE**  
**Firma electrónica<sup>2</sup>**  
**RAD: 76001-40-03-032-2017-00117-01**



Firmado Por:

**Carlos Eduardo Arias Correa**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 003**  
**Cali - Valle Del Cauca**

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: **85b6190852c582166eae3d21a4af1d065a2d364127c1a7411c673b0399536ce6**

Documento generado en 10/03/2022 01:15:40 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

---

<sup>2</sup> Se puede constatar en:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica/ValidarDocumento>