

**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO**

Villeta, Cundinamarca, primero (1) de octubre de dos mil veintiuno (2021)

**Ref.:** Ejecutivo Rad. 2019-00220-01

Decídase el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la decisión proferida en audiencia de 20 de octubre de 2020 por parte del Juzgado Promiscuo Municipal de Sasaima –Cundinamarca-, en el proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

1. La demandante Martha Leonor Galvis Cárdenas, presentó acción ejecutiva contra María del Carmen Galvis Cárdenas. Como cautela solicitó el embargo sobre el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-4229995, debidamente inscrita la medida, se ordenó su secuestro, el cual teniendo en cuenta la ubicación del predio, se realizó por el Juez Tercero Civil Municipal de Chía Cundinamarca. Instalada la diligencia, se presentó como opositor el señor Edgar Carrillo, quien manifestó ser poseedor del predio, dueño de la construcción allí vista. Oposición que fue resuelta por el Juez comisionado.

A través de la providencia de 17 de marzo de 2020, el Juez Promiscuo Municipal de Sasaima declaró la nulidad parcial de lo actuado en la diligencia de secuestro, ello con soporte en las previsiones de los artículos 309 y 596 del CGP. Para continuar con el trámite, el juez de instancia el 20 de octubre siguiente denegó la oposición promovida por el recurrente bajo el argumento de que aquel no es poseedor sino tenedor del bien objeto de cautela, en razón del contrato de compraventa celebrado con la demandada.

2. Inconforme con la anterior determinación el opositor impugnó la decisión, en tanto que acorde con las pruebas que se presentaron ante el juez comisionado quedó probada tal calidad, ello teniendo en cuenta que el testigo manifestó conocer al recurrente como único propietario desde el año 2015. Además, del dictamen aportado se deduce que el poseedor realizó mejoras sobre el predio objeto de la cautela, como lo es la construcción de una bodega, sin que la misma se refleje el correspondiente certificado de tradición y libertad, debido a que en aquel aparece únicamente registrado un lote sin declaración de construcción alguna.

**CONSIDERACIONES**

1. El ordenamiento procesal civil faculta al tercero poseedor del bien objeto de cautela para realizar frontal oposición a las medidas previas consumadas en un proceso, contraponiendo al derecho de propiedad que el demandante denunció en cabeza del ejecutado, los actos de señor y dueño que ejerce sobre la cosa, actuación en la que el tema de decisión lo constituye la posesión material respecto del bien, la cual, en caso de demostrarse plenamente, trae como efecto el levantamiento de la cautela y el reconocimiento de los derechos que el pasivo de la medida cautelar aún conserva sobre el bien.

Ahora bien, el artículo 762 del Código Civil, prevé que para que a una persona se le tenga por poseedor de un bien es presupuesto insoslayable que reúna dos requisitos: el *corpus* y el *animus*; el primero alude a la detentación material del bien; el segundo, a un elemento subjetivo, el ánimo de señor y dueño, el cual, naturalmente, debe exteriorizarse en actos concretos de dominio, que puedan ser apreciados por otras personas, las cuales a su vez sirven como vehículo para llevar esa información al juez.

En consecuencia, para que este tipo de oposición prospere, es preciso que quien lo impulsa demuestre la aprehensión material de los bienes al momento de la diligencia de secuestro –directamente o por interpuesta persona-, y que respecto de

ellos ostentaba la situación jurídica de poseedor, pues ejercía sobre los mismos indudables actos de señor y dueño, carga de la prueba que corre por su cuenta, pues es éste quien debe convencer al juez de que al momento de practicarse la medida existían tales circunstancias, quien para adoptar su decisión, no puede fundamentarse en suposiciones o sobre pruebas dudosas, sino solo sobre la certeza.

2. El Juez de instancia, desestimó la oposición con el argumento de que el opositor no tenía la calidad de poseedor bajo el entendido que como entre él y la ejecutada se suscribió un contrato de promesa de compraventa sobre el predio objeto de la medida previa, la cautela le cobija, por ser un causahabiente de la demandada, amén de que lo entregado por la deudora fue la tenencia, en virtud de la naturaleza del negocio jurídico por ellos suscrito.

Sin embargo, olvidó el juez de instancia que de vieja data la jurisprudencia tiene dicho que *“la causahabencia a título singular, es de verse que ella puede tener lugar como consecuencia de la cesión o subrogación en los derechos y obligaciones de una parte en determinada relación, previa la expresa aceptación del otro extremo del respectivo vínculo, por cuyo conducto se produzca el desplazamiento pleno de las prerrogativas, cargas y acciones personales del sujeto subrogado. Estos sucesores, ha dicho la Corte, ‘no tienen otra vinculación jurídica con su causante o autor que la producida por el desplazamiento de uno o más derechos u obligaciones determinados que salen del patrimonio de éste para ingresar en el de aquellos’* (G. J., t. CXXXV, pag.68).

*En este orden de ideas, resulta incuestionable entonces que de conformidad con el postulado que se analiza, al margen de las excepciones legales que puedan existir, los negocios jurídicos no producen derechos ni obligaciones para aquellas personas ajenas a su celebración o que no tienen vinculación alguna con las partes, esto es, los terceros en estricto sentido, lo que se explica por el hecho de que el concurso voluntario es requisito indispensable para la radicación subjetiva de los mencionados efectos jurídicos”.* (25286-31-89-001-1996-1289-03).

Aplicando las anteriores nociones al caso concreto, resulta evidente que la existencia del contrato de promesa de compraventa del bien cautelado suscrito entre aquel y la demandada María del Carmen Galvis Cárdenas, no muta la calidad del opositor pues dicho convenio se suscribió el 24 de agosto de 2016 fecha para la cual conforme al certificado de tradición del libertad del inmueble identificado con el folio de matrícula 50N-422995, se encontraba embargado por cuenta de un juzgado de la ciudad de Bogotá (anotación 15), situación que no vincula al tercerista. Una vez levantado dicho embargo, se registró el embargo del proceso que nos ocupa (anotaciones 16 y 17), sin en que la obligación contraída por la pasiva y la ejecutante el señor Carrillo interviniera como sujeto negocial. Además, el opositor no se subrogó en los derechos y obligaciones derivados del pacto suscrito por la deudora; nótese que solamente el señor Carrillo adquirió de manos de la ejecutada el predio en cuestión sin que esto lo convierta en su sucesor, pues dada la especial naturaleza de la promesa de contrato las obligaciones surgen únicamente entre los contratantes y no genera derechos reales sino tan solo obligaciones de hacer entre las partes.

De modo que la cautela, contrario a lo argumentado por el juez de instancia, no le puede ser extensiva.

3. Así las cosas, se torna necesario analizar si dentro del plenario se encuentra probada la posesión del recurrente.

Frente a lo cual, es necesario recordar que la jurisprudencia ha expresado que los medios probatorios para demostrar la posesión, deben venir, dentro de las circunstancias particulares de cada caso, revestidos de todo el vigor persuasivo, no propiamente en el sentido de conceptuar que alguien es poseedor de un bien determinado, pues esta es una apreciación que solo al juez le compete, sino en el de llevarle a este el convencimiento de que esa persona, en realidad haya ejecutado

hechos que conforme a la ley, son expresivos de la posesión. Por igual, como la posesión se hace patente por medio de hechos perceptibles por los sentidos, la prueba que con mayor aproximación revela su presencia es la testimonial, con la que se puede reconstruir los actos continuos ejercidos sobre las cosas y, en especial, el ánimo con el que ellos se realizan.

En efecto, dentro de las relaciones jurídicas que pueden surgir entre el sujeto y la cosa, están las que dimanar de la propiedad, las que devienen de la posesión y las que, finalmente, surgen de la mera tenencia, con la precisión inicial de que los actos que realiza el hombre *–corpus–*, la mayoría de las veces son comunes en los memorados hitos clasificatorios, que para los predios urbanos aparecen como ejemplos, el habitarlo, darlo en arrendamiento, el pago de servicios públicos e impuestos, las medidas de conservación y mantenimiento, etc., surgiendo como componente diferenciador, como ya se acotó, el ánimo con el que se comporta la persona respecto de la cosa, lo cual significa que ésta debe ajustar su conducta como si fuera su dueña, aún sin serlo.

La incuestionable coincidencia de los hechos de manifestación del comportamiento humano respecto de las cosas, motiva la cabal determinación de su elemento distintivo, que es el intencional, volitivo, que se materializa por los actos externos, que por *“aludir a un estado de hecho, ‘... ha de juzgarse con el mayor esmero para la determinación general de su entidad propia y la aplicación de las normas a las circunstancias específicas de cada coyuntura, con el necesario deslinde entre la figura en cuestión y las relaciones afines...’ (...), diferencia esta última que frente a las particularidades concretas de cada caso, habrá de establecerse con exactitud en tanto se tenga presente que la posesión de la que se viene haciendo mérito, debe ser el reflejo inequívoco de un poderío efectivo sobre una cosa determinada que, por imperativo legal (C. C., art. 762), tiene que ponerse de manifiesto en una actividad asidua, autónoma y prolongada que corresponda al ejercicio del derecho de propiedad, pues dicha posesión, es ante todo un hecho cuya existencia como fenómeno, no está por demás recordarlo una vez más ‘...debe manifestarse también por una serie de actos de inconfundible carácter y naturaleza, que demuestran su realización y el vínculo directo que ata a la cosa poseída con el sujeto poseedor. Tales actos deben guardar íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer...’ (...)”* (CSJ. Sentencia del 23 de enero de 1993).

4. Ahora bien, sobre los actos posesorios, en el expediente obra la prueba testimonial recaudada a instancia del tercerista, de quien reconoce el testigo Alexander Montero, se presenta ante los demás como el dueño y señor del inmueble, pues fue con quien la empresa Dalmet Ingeniería S.A.S. suscribió de manera directa un contrato de arrendamiento desde el mes de julio de 2017. Dijo además que la señora María del Carmen Cárdenas es la persona que aparece en el recibo de la luz, pero que *“el propietario es el señor EDGAR CARRILLO”*. Además, que el arrendador fue quien realizó las adecuaciones al inmueble.

Los anteriores dichos guardan concordancia con las manifestaciones del señor Edgar Carrillo, quien adujo que entregó el predio en arriendo al señor Eduardo Montero Rincón en el año 2017, pues, aunque si bien tenía el predio en su poder desde el año 2016, tardó aproximadamente 12 meses realizándole adecuaciones para poderlo entregar en arriendo.

El contrato de arrendamiento referido tanto por el opositor como por el testigo, se allegó en la diligencia de secuestro del cual es fácil colegir que en efecto aquel fungió como arrendatario de la empresa DALMET INGENIERIA S.A.S y que dicho convenio recaía sobre el predio trezado en esta litis, véase también que en el párrafo primero de la cláusula tercera del citado contrato, se pactó *“Las partes acuerdan que el valor que cancelarán durante los primeros 30 días será la suma de TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/C (\$3.500.000.00) en efectivo u que los restantes DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M7C (\$2.500.000.00) por cada mensualidad serán condonados al pago hecho a las mejoras realizadas por EL ARRENDATARIO y que recaen sobre el inmueble objeto de este contrato, este*

*pago sobre el monto de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/C (\$75.000.000.00) se descontará hasta el día 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2019”.*

Lo cual guarda coherencia no solo con lo manifestado por el declarante Alexander Montero, pues informó sobre esta temática que el inmueble fue objeto de varias adecuaciones y mejoras que fueron sufragadas por el recurrente, sino también con el informe técnico allegado en la diligencia de secuestro, en tanto en la primera hoja del mismo se consignó *“muy comedidamente le estoy remitiendo el informe técnico y valorizado de los trabajos realizados en su bodega ubicada en calle 16 a No. 13 26 del Municipio de Chía Cundinamarca. Realizado en Noviembre del 2016”.*

5. Del análisis de la prueba acopiada, surge para este estrado judicial que de ellas se advierte la relación material con el inmueble, esto es, el corpus, referido al hecho de arrendar y ejecutar las adecuaciones y mejoras del inmueble, los cuales son demostrativos de la posesión alegada, en tanto al estar demostrada la presencia de actos externos de los que realiza el opositor, se puede colegir el ánimo de poseer siempre que no aparezcan otros que prueben lo contrario, sobre este punto no puede perderse de vista que la jurisprudencia tiene dicho que *“se puede presumir de los hechos externos que son su indicio, mientras no aparezcan otros que demuestren lo contrario, así como el poseedor, a su vez, se presume dueño, mientras otro no demuestre serlo”*<sup>1</sup>

En este orden de ideas, si el testigo de manera conteste, responsiva y unánime, manifestó que la empresa de la cual es representante su progenitor suscribió de manera directa los contratos de arrendamiento con el recurrente y, además, coincidió con la prueba documental en revelar que él siempre ha estado al tanto del bien, ya que asumió de manera personal arreglos locativos, indudablemente el material probatorio es indicador de actos posesorios, y, por demás, responden a la típica posición de bien urbano del inmueble, sin que se pueda exigir “otras pruebas que corroboren” esa especial relación con el bien, pues tales actos guardan “íntima relación con la naturaleza intrínseca y normal destinación de la cosa que se pretende poseer...”<sup>2</sup>.

6. Finalmente, no se desconoce por este estrado judicial que en línea de principio la promesa de contrato transfiere la tenencia, sin embargo, de los párrafos que anteceden se dejó sentado que para el momento de la diligencia de secuestro del opositor demostró la existencia de actos posesorios sobre el inmueble que se persigue y son ellos los que le abren paso a las pretensiones de aquel, más aún si cualquier discusión que surja entre los contratantes consistentes al cumplimiento o no de las cargas impuestas en el contrato de promesa así como sus efectos son asuntos que no son del resorte de este trámite accesorio.

7. Ante el éxito de la oposición, debe tenerse en cuenta que esta decisión solo afecta al secuestro, quedando subsistente el embargo de los derechos que tenga la ejecutada en ellos, es decir, los referidos a la propiedad sin la posesión, los cuales sirven de prenda para el pago de la obligación ejecutada, razón por la cual la ley concede a la actora el lapso de 3 días para que le exprese al funcionario judicial su intención de perseguir esos derechos, tal como lo dispone el numeral 3, del artículo 596 adjetivo.

## **DECISIÓN**

Por lo brevemente expuesto el **JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLETA CUNDINAMARCA,**

### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** REVOCAR el auto apelado. En su lugar, se declara probada la oposición al secuestro del inmueble, practicada por el señor Edgar Carrillo respecto del

<sup>1</sup> CSJ. Sentencia de 9 de noviembre de 1956.

<sup>2</sup> CSJ. Sentencia del 23 de enero de 1993.

inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 5ON-422995 ubicado en el municipio de Chía (Cundinamarca).

**SEGUNDO:** La ejecutante puede insistir en la persecución de los derechos que conserve la ejecutada, dentro del término previsto en el numeral 3, del artículo 596 del CGP.

**TERCERO:** Sin costas en esta instancia ante prosperidad del recurso. Remítase el expediente al Juzgado de origen.

**NOTIFÍQUESE**

**ANA CONSTANZA ZAMBRANO GONZÁLEZ  
JUEZ**

<p><b>JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO VILLETÁ - CUNDINAMARCA SECRETARÍA</b></p> <p>Hoy, 4/10/2021 se notifica la presente providencia por anotación en estado No. _____.</p> <p><b>CINDY GABRIELA PALACIO GALINDO Secretaria</b></p>
---

**RESUELVE**

Notifíquese.

**Firmado Por:**

**Ana Constanza Zambrano Gonzalez**

**Juez**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 001**

**Villetea - 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:

**d7e8abae57f0c166e54083bf11866f08d560fc619c45471a0449d0cf5d  
e4d44c**

Documento generado en 01/10/2021 11:58:11 AM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**