

**TEMA: CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA** - la promesa de compraventa por sí sola no genera posesión. Recientemente, La entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión. /

**HECHOS:** En providencia de 10 de agosto de 2021, cuya reposición fue negada el 19 de marzo de 2024, el Juzgado 001 de Ejecución Civil del Circuito de Medellín negó las oposiciones al secuestro formuladas por Georgina Gutiérrez Jiménez y Fernando Mayorga Muñoz. Lo anterior, basado en que los opositores allegaron promesas de compraventa entre la demandada y ellos, pero ese tipo de contrato no traslada el dominio del inmueble. Además, trajo a consideración que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha definido que la promesa de compraventa no otorga la condición de poseedor al promitente comprador, por el contrario, en virtud del referido contrato, el posible comprador reconoce dominio ajeno en forma tácita.

**TESIS:** En relación con el tema del contrato de promesa de compraventa y la condición de poseedor del promitente comprador, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC5900 de 2023 señaló: “Memórese que reiteradamente esta Sala ha esgrimido que la «promesa de compraventa» por sí sola no genera posesión. Recientemente, se dijo que «la entrega anticipada de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la mera tenencia de la cosa, salvo que se hubiere convenido expresamente la transferencia de la posesión» (se resalta, CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023-01, criterio reiterado en CSJ SC5513-2021, 15 dic.). Por consiguiente, no resulta de recibo estimar que la simple «entrega» del predio origina señorío, sin que se hubiese especificado claramente que «el prometiente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador”. Por lo tanto, «si los signatarios de la promesa de compraventa deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega adelantada de la posesión sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa “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” (...) (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825-2016, 8 ago.» (resaltado intencionalmente, CSJ SC5513-2021, 15 dic.).” (...) Dicho lo anterior, esta dependencia judicial considera que lo definido por el fallador de primera instancia se encuentra ajustado a derecho, toda vez que, de conformidad con las disposiciones anteriormente citadas, la oposición a la diligencia de secuestro debe ser ejercida por un tercero ajeno al proceso que acredite hechos constitutivos de posesión y en el presente caso se evidencia que los incidentistas no demostraron tal condición por lo cual la oposición no tiene vocación de prosperidad.

M.P. MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 18/04/2024

PROVIDENCIA: AUTO



### SALA UNIPERSONAL DE DECISIÓN CIVIL

PROCESO	Ejecutivo singular
DEMANDANTE	Sonya Lucy Martínez
DEMANDADO	María Cristina Montoya Góez
INCIDENTISTAS	Georgina Gutiérrez Jiménez y Fernando Mayorga Muñoz
RADICADO	05001 31 03 012 2018 00539 01
DECISIÓN	Confirma auto apelado

Medellín, dieciocho de abril de dos mil veinticuatro

El Despacho resuelve el recurso de apelación interpuesto por los incidentistas en el asunto de la referencia.

#### ANTECEDENTES

1.1. En providencia de 10 de agosto de 2021, cuya reposición fue negada el 19 de marzo de 2024, el Juzgado 001 de Ejecución Civil del Circuito de Medellín negó las oposiciones al secuestro formuladas por Georgina Gutiérrez Jiménez y Fernando Mayorga Muñoz. Lo anterior, basado en que los opositores allegaron promesas de compraventa entre la demandada y ellos, pero ese tipo de contrato no traslada el dominio del inmueble. Además, trajo a consideración que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha definido que la promesa de compraventa no otorga la condición de poseedor al promitente comprador, por el contrario, en virtud del referido contrato, el posible comprador reconoce dominio ajeno en forma tácita.

1.2. Inconforme con la decisión el apoderado judicial de los opositores interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación, con el fin de que lo resuelto sea revocado y en su lugar se acceda a la oposición al secuestro. Para tal efecto, sostuvo que, desde el 5 de febrero de 2013, fecha de la firma de la promesa de compraventa, el señor Mayorga Muñoz entró en posesión del inmueble identificado con M.I. No. 450-23695. Señaló que este opositor suscribió la Escritura Pública No. 0980 de 1 de noviembre de 2018 en la cual

se declaró por parte de la aquí demandada que el promitente comprador había cumplido con la obligación del pago del precio y que gozaba de la posesión material del bien. De igual modo, anotó que existía declaraciones juramentadas de los vecinos que daban cuenta de la condición de poseedor del señor Mayorga Muñoz, sin embargo, el despacho no valoró tales declaraciones. Afirmó que el opositor aportó certificado de constancia de estrato expedido por la Secretaría de Planeación de la Gobernación, recibos de pago predial de 2017 y 2018, solicitud de nomenclatura del bien y acta del medidor de energía, documentos que demuestran el ánimo de señor y dueño del incidentista.

En relación con Georgina Gutiérrez Jiménez apuntó que, en virtud del contrato de promesa de compraventa, pagó la cuota inicial e inmediatamente la vendedora le entregó las llaves del apartamento, por lo cual, tomó posesión del inmueble, esto es, desde el 25 de abril de 2014. Por otra parte, expuso que se allegó declaraciones juramentadas de Hernán Enrique Castro Martínez, Juan Carlos Gutiérrez Jiménez y Keyshan Calderón Luna, quienes informaron que son vecinos de la opositora y dan fe de que esta vive con su esposo e hijos en el inmueble identificado con M.I. No. 450-23692 desde el 4 de mayo de 2014. Así mismo, se arrió recibos de consignación del Banco Davivienda que dan cuenta del cumplimiento de la promesa de compraventa respecto al pago del precio; recibos de pago de servicios públicos y recibos de pago de impuesto predial que denotan el ánimo de señora y dueña de Georgina Gutiérrez Jiménez.

1.3. Surtido el traslado respectivo, las demás partes no se pronunciaron, por lo que el Juzgado 001 de Ejecución Civil del Circuito de Medellín en auto de 19 de marzo de 2024 resolvió el recurso de reposición de manera desfavorable, por lo cual, mantuvo incólume lo decidido y concedió la alzada. Las razones se centraron en que respecto de la oposición formulada por la señora Gutiérrez Jiménez se aportó promesa de compraventa de 20 de abril de 2014 suscrita por María Cristina Montoya Góez como promitente vendedora y como promitente compradora la señora Gutiérrez Jiménez, en relación con el inmueble identificado con M.I. No. 450-23692, en dicho documento se estableció que el precio de la venta era de \$60 000 000, de los cuales \$30 000 000 fueron pagados al momento de la firma de la promesa y a partir de ahí se consignaría cuotas de \$500 000 mensuales; la opositora afirmó haber

cancelado toda la deuda y aportó los recibos de pago en el Banco Davivienda. Indicó que una vez firmó el contrato, tomó posesión del inmueble. Sin embargo, el despacho sentenció que en el contrato de promesa de compraventa no se estipuló como fecha de entrega del bien, la de la firma del contrato y tampoco existe acta que demuestre que la entrega se hizo en esa fecha. De igual modo, acotó que de los recibos de pago del Banco Davivienda no se lograba evidenciar el pago de la cuota inicial, el valor de las consignaciones ni la persona que las hizo.

Así mismo, el juzgado de primer grado anotó que si bien la opositora aportó como prueba un escrito fechado el 7 de julio de 2020 y declaraciones extrajuicio de los vecinos, el primer documento es una declaración de la propia parte con la que ella se pretende beneficiar y las declaraciones de sus vecinos son incongruentes respecto de la fecha en que ingresó al bien. Igualmente, frente al paz y salvo de 13 de mayo de 2022 en que María Cristina Montoya Góez señala que la incidentista pagó la totalidad del precio del bien, el despacho precisó que esa fecha es posterior al decreto y práctica del embargo, esto es, el 22 de octubre de 2018.

En lo atinente a la oposición del señor Mayorga Muñoz el juzgado de primera instancia concluyó que en el contrato de promesa de compraventa suscrito por este y por María Cristina Montoya Góez se estableció que la entrega del bien se haría el 3 de febrero de 2013. No obstante, el opositor presentó copia de la Escritura Pública No. 980 de 9 de noviembre de 2018, en que se dijo que la entrega del bien había sido en esa fecha, además la referida compraventa se suscribió cuando el inmueble se encontraba embargado y el juez no autorizó tal enajenación.

## CONSIDERACIONES

2.1. Los numerales 2 y 3 del artículo 596 del Código General del Proceso prevén la oposición a la diligencia de secuestro, remiten a las normas de la oposición a la entrega y disponen la persecución de derechos sobre el bien cuyo secuestro se levanta. Al respecto, las normas en cita señalan:

*"ARTÍCULO 596. OPOSICIONES AL SECUESTRO. A las oposiciones al secuestro se aplicarán las siguientes reglas:*

*...*

*2. Oposiciones. A las oposiciones se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en relación con la diligencia de entrega.*

*3. Persecución de derechos sobre el bien cuyo secuestro se levanta. Levantado el secuestro de bienes muebles no sujetos a registro quedará insubsistente el embargo. Si se trata de bienes sujetos a aquel embargados en proceso de ejecución, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto favorable al opositor, que levante el secuestro, o se abstenga de practicarlo en razón de la oposición, podrá el interesado expresar que insiste en perseguir los derechos que tenga el demandado en ellos, caso en el cual se practicará el correspondiente avalúo; de lo contrario se levantará el embargo."*

2.2. Su vez, el numeral 2 del artículo 309 ibídem, prescribe las reglas de la oposición a la entrega, las cuales son aplicables a la oposición al secuestro.

*"ARTÍCULO 309. OPOSICIONES A LA ENTREGA. Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:*

*...*

*2. Podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre. El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurren a la diligencia, relacionados con la posesión. El juez agregará al expediente los documentos que se aduzcan, siempre que se relacionen con la posesión, y practicará el interrogatorio del opositor, si estuviere presente, y las demás pruebas que estime necesarias.*

*...".*

2.3. En relación con el tema del contrato de promesa de compraventa y la condición de poseedor del promitente comprador, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia STC5900 de 2023 señaló:

*"Memórese que reiteradamente esta Sala ha esgrimido que la «promesa de compraventa» por sí sola no genera posesión.*

*Recientemente, se dijo que «la **entrega anticipada** de lo que se promete en venta, concede a quien recibe la **mera tenencia de la cosa**, salvo que se hubiere **convenido expresamente la transferencia de la posesión**» (se resalta, CSJ SC3642-2019, 9 sep., rad. 1991-02023-01, criterio reiterado en CSJ SC5513-2021, 15 dic.).*

*Por consiguiente, no resulta de recibo estimar que la simple «entrega» del predio origina señorío, sin que se hubiese especificado claramente que «el promitente vendedor le entrega al futuro comprador en posesión material la cosa sobre la cual versa el contrato de promesa, pues sólo así se manifestaría el desprendimiento del ánimo de señor o dueño en el promitente vendedor, y la voluntad de adquirirlo por parte del futuro comprador» -subrayado de la Sala- (ibídem).*

*Por lo tanto, «si los signatarios de la promesa de compraventa **deciden anticipar el cumplimiento del negocio proyectado y no pactan expresa e inequívocamente que se hace entrega antelada de la posesión** sobre el bien prometido en venta, la secuela jurídica es que la cosa "**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**" (...) (CSJ SC 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; en el mismo sentido CSJ SC7004-2014, 5 jun., rad. 2004-00209-01; CSJ SC16993-2014, 12 dic., rad. 2010-00166-01 y CSJ SC10825-2016, 8 ago.» (resaltado intencionalmente, CSJ SC5513-2021, 15 dic.)." (Subraya propia del texto).*

CASO EN CONCRETO

En el caso bajo examen, el recurso formulado plantea resolver si el juez de primer grado tuvo razón al negar las oposiciones formuladas por Fernando Mayorga Muñoz y Georgina Gutiérrez Jiménez, por considerar que no acreditaron a posesión sobre los bienes objeto de la medida cautelar de secuestro.

Al respecto Dicho lo anterior, esta dependencia judicial considera que lo definido por el fallador de primera instancia se encuentra ajustado a derecho, toda vez que, de conformidad con las disposiciones anteriormente citadas, la oposición a la diligencia de secuestro debe ser ejercida por un tercero ajeno al proceso que acredite hechos constitutivos de posesión y en el presente caso se evidencia que los incidentistas no demostraron tal condición por lo cual la oposición no tiene vocación de prosperidad.

Al respecto, se tiene que en relación con la señora Gutiérrez Jiménez, su apoderado allegó contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con M.I. No. 450-23692, suscrito por la opositora y María Cristina Montoya Góez en el cual se estableció: "*ENTREGA. En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el PROMITENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMITENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres y elaborarán un acta para constancia de la diligencia...*" (fol. 13 archivo 001 C03Incidente expediente escaneado). En este orden de ideas, debe traerse a colación la posición de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en cuanto indica que el contrato de promesa de compraventa si bien puede estipular el cumplimiento anticipado de algunas obligaciones de la compraventa, como lo es el pago del precio y la entrega del inmueble, lo cierto es que, *per se* la promesa de compraventa no otorga la posesión del inmueble prometido en venta, salvo que expresamente se consigne tal circunstancia, sin embargo, en el caso en particular en el contrato de promesa de compraventa nada se dijo al respecto.

Así mismo se observa que, el abogado que representa los intereses de la opositora allegó unos recibos de pago expedidos por el Banco Davivienda, que dan cuenta de una serie de consignaciones (fol. 5 - 14 archivo 002 C03Incidente expediente escaneado), ello, sin embargo, no comporta un acto de señorío y, por el contrario, el argumento planteado por el profesional

derecho señala que la opositora pagó el precio del inmueble, lo que denota el reconocimiento de dominio ajeno. De igual modo, la señora Gutiérrez Jiménez, opositora, allegó declaración de 7 de julio de 2020 (fol. 15 archivo 002 C03Incidente expediente escaneado) en que ella misma dice que adquirió el inmueble por compra a la señora Montoya Góez y que, desde el 25 de abril de 2014 tomó posesión del predio, prueba insuficiente para demostrar la presunta posesión que la propia declarante ejerce, sobre todo porque provendría de un contrato de promesa de compraventa que, como ya se dijo, no otorgó la posesión del inmueble. Por otra parte, en lo atinente a las declaraciones extra juicio de Dayana Chaverra Caraballo, Johan Marcos Jiménez Díaz, Keychan Calderón Luna, Hernán Enrique Castro Martínez y Juan Carlos Gutiérrez Jiménez (fol. 16, 28, 30, 32 y 33 archivo 002 C03Incidente expediente escaneado), se tiene que estos indicaron que la incidentista tomó posesión del inmueble desde el 4 de mayo de 2014, lo que resulta contrario a lo declarado por la misma opositora. De otro lado, se evidencia un certificado de paz y salvo de 13 de mayo de 2022 suscrito entre María Cristina Montoya Góez Y Georgina Gutiérrez Jiménez, en que se menciona que esta última canceló la suma de \$60 000 000 por el apartamento identificado con M.I. 450-23692, sin embargo, como bien precisó el juez de primer grado, tal documento aparece suscrito después de la fecha en que el embargo fue decretado y practicado, esto es, el 22 de octubre de 2018.

Ahora, en relación con la oposición de Fernando Mayorga Muñoz sucede lo mismo, pues en la promesa de compraventa visible a folios 10 a 12 del archivo 003 C03Incidente expediente escaneado), se dispuso *"ENTREGA. En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el PROMITENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMITENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres y elaborarán un acta para constancia de la diligencia..."*. Sin embargo, el opositor arrimó escritura pública de compraventa de 9 de noviembre de 2018 (fol. 15 – 24 archivo 003 C03Incidente expediente escaneado) en que María Cristina Montoya Góez vende el inmueble identificado con M.I. No. 450-23695 a Luz Milda Rivera Bueno (compañera permanente de Fernando Mayorga Muñoz), no obstante, a la fecha en que se firmó el referido instrumento público, ya había sido decretado y practicado el embargo del inmueble (22 de octubre de 2018).

El incidentista, igualmente arrimó declaraciones extra juicio que no tienen la vocación de probar los hechos constitutivos de posesión, pues afirman que el señor Mayorga Muñoz entró en posesión del bien inmueble desde el momento en que le fue entregado en virtud del contrato de promesa de compraventa, pero como se dijo anteriormente dicho acuerdo de voluntades no otorgó la posesión al opositor.

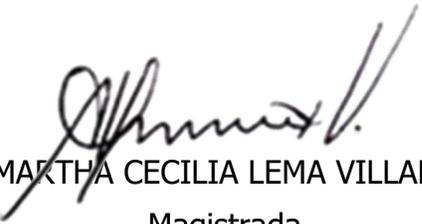
En consecuencia, el auto proferido el 10 de agosto de 2021 por el Juzgado 001 de Ejecución Civil del Circuito de Medellín, será confirmado.

Por lo expuesto, el Despacho RESUELVE:

PRIMERO. CONFIRMAR la decisión apelada, proferida por el Juzgado 001 de Ejecución Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO. Sin condena en costas porque no se causaron.

NOTIFÍQUESE



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA  
Magistrada