TEMA: INTERVERSIÓN DE LA TENENCIA DERIVADA DE PROMESA DE COMPRAVENTA- La tenencia que principia en una promesa de compraventa puede intervertirse mediante actos de señorío exteriorizados y conocidos por el propietario. La formulación de una pretensión contra el promitente vendedor no comporta necesariamente reconocimiento de dominio ajeno; ese alcance debe acreditarse conforme al objeto de la reclamación./ **DERECHO DE PERSECUCIÓN DEL ACREEDOR HIPOTECARIO FRENTE A POSESIÓN ANTERIOR A LA CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA-** El derecho de persecución del acreedor hipotecario debe comprenderse en armonía con la protección del tercero poseedor. Aun bajo el criterio que exige la anterioridad de la posesión respecto del gravamen, procede levantar el secuestro cuando aquella precede a la hipoteca, se ejercía al practicarse la diligencia y se satisfacen los demás presupuestos del artículo 597.8 del CGP./

HECHOS: Dentro del proceso para la efectividad de la garantía real promovido por GACA y otros contra JDBC, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí libró mandamiento de pago y decretó el embargo del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-1378XXX. Posteriormente, el 31 de julio de 2024, se practicó su secuestro sin oposición. El 12 de agosto de 2024, HBS promovió incidente de levantamiento de embargo y secuestro con fundamento en el artículo 597.8 del Código General del Proceso. Sostuvo que había celebrado con el ejecutado una promesa de compraventa el 20 de octubre de 2020, por $250.000.000, y que recibió materialmente el bien el 23 de octubre del mismo año. Como demostración de su posesión señaló, entre otros actos, la celebración de contratos de arrendamiento desde diciembre de 2020, la promoción de un proceso de restitución de inmueble arrendado y la ejecución de reparaciones y mejoras. Mediante auto del 1° de julio de 2026, el juez de primera instancia declaró acreditada la condición de poseedor de HBS, levantó el secuestro, dispuso la cesación de funciones de la secuestre y ordenó la devolución de la posesión material al incidentista, sin condena en costas. El Tribunal debe resolver dos problemas jurídicos: primero, ¿se acreditó la interversión de la tenencia derivada de la promesa de compraventa y qué incidencia tiene la ejecución promovida contra el vendedor en la valoración de un eventual reconocimiento de dominio ajeno? Segundo, ¿qué incidencia tienen la anterioridad y el conocimiento del gravamen hipotecario, así como su cancelación y posterior constitución, en la oposición del poseedor al secuestro?

TESIS: (…) El artículo 762 del Código Civil define la posesión a partir de la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Ese elemento volitivo la diferencia de la mera tenencia que, según el artículo 775 ibidem, se ejerce en lugar o a nombre de otro y con reconocimiento del dominio ajeno. De ahí que la aprehensión material o el aprovechamiento económico del bien deban examinarse junto con las circunstancias que esclarezcan a nombre de quién se realizan. Cuando la entrega encuentra su causa en una promesa de compraventa, debe recordarse que esta genera la obligación de celebrar el contrato prometido, aunque las partes pueden anticipar algunas de sus prestaciones. Sin embargo, la entrega material del inmueble no entraña necesariamente la de su posesión. Para atribuirle ese alcance se requiere un pacto expreso, claro e inequívoco de desprendimiento del señorío del promitente vendedor; de no existir, la entrega contractual se entiende realizada a título de tenencia.(…) Ahora, que la relación principie como tenencia no significa que deba conservar indefinidamente esa condición. El artículo 777 del Código Civil impide que el simple transcurso del tiempo la transforme en posesión, pero no excluye la interversión del título. Esta exige acreditar actos abiertos e inequívocos que contradigan el señorío de quien se reconocía como propietario y permitan establecer el momento y las circunstancias en que ese cambio fue conocido por él. La intención reservada del tenedor no satisface esa exigencia, como tampoco el incumplimiento de la promesa convierte automáticamente al promitente comprador en poseedor.(…) La falta de un pacto de entrega de la posesión determina la condición en que se recibió

el bien, pero no releva de examinar las pruebas de una posterior interversión. Esta no modifica retrospectivamente el contrato: da cuenta de un cambio exteriorizado en la forma de ejercer el poder material sobre el inmueble.(…) debe resaltarse que el 2 de diciembre de 2020, HBS celebró en nombre propio un contrato de arrendamiento sobre el apartamento, fijó su canon y asumió la condición de arrendador. El documento fue presentado ante notario en esa misma fecha. Luego, el 2 de octubre de 2023 volvió a arrendarlo, esta vez a MLO y EYPQ, lo que explica la ocupación del bien al practicarse el secuestro. La apelante pretende reducir esos negocios a meros actos de administración. No obstante, los contratos no presentan a HBS como mandatario de JDBC, ni indican que obrara por cuenta de este. Su alcance debe establecerse en armonía con las demás pruebas, que permiten reconocer una explotación autónoma, para sí y exteriorizada frente a terceros.(…) La valoración individual y conjunta que ordena el artículo 176 del CGP permite, entonces, reconocer la interversión del título. El arrendamiento documenta una manifestación de señorío desde el 2 de diciembre de 2020.(…) Conforme al artículo 167 del CGP, al incidentista le incumbía acreditar su posesión y la transformación de la tenencia inicial, carga que satisfizo con las pruebas examinadas. (…)La existencia de la hipoteca no releva de examinar la posesión que invoca el tercero, pero tampoco su acreditación comporta, dentro de este trámite incidental, una declaración de extinción del gravamen. Son cuestiones distintas la subsistencia de la garantía y la procedencia del secuestro frente a quien afirma y demuestra un señorío material autónomo.(…) Pese a las diferentes perspectivas desde las que se puede abordar el asunto de la temporalidad de la hipoteca, lo cierto es que el caso concreto trasciende la referida discusión, en tanto se acreditó que la posesión de HBS antecede a la hipoteca cuya efectividad solicitaron los demandantes en el trámite principal del presente expediente. En efecto, el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1378XXX registra, en la anotación 003, una cancelación de hipoteca mediante escritura pública Nro. 146 del 30 de enero de 2020 y, posteriormente, en la anotación 004, la constitución de una nueva hipoteca abierta sin límite de cuantía mediante escritura pública 290 del 15 de febrero de 2023, inscrita el 1 de marzo siguiente. Entre esas dos anotaciones principió el señorío material de HBS(…)La apelante insiste en que la cancelación se produjo por error y que la hipoteca siempre subsistió sobre el apartamento. (…)De hecho, la inscripción aparece cancelada y en el certificado de tradición aportado no consta una anotación posterior que la restablezca o corrija esa cancelación. La prueba documental desdibuja por completo la hipótesis de la recurrente y desvela con total contundencia que la hipoteca que aquí se pretende oponer como un derecho preferente frente al poseedor es la de 2023.(…) En ese contexto, no resulta de recibo que los acreedores invoquen la hipoteca de 2023 para obtener la ejecución y pretendan atribuirle la antigüedad de otro gravamen para desvirtuar la oposición. Ellos mismos identificaron en la demanda la garantía cuya efectividad deprecaron y aceptaron el instrumento que declaró libre de hipoteca el inmueble. No se está ejecutando una escritura de corrección de la cancelación precedente ni una decisión que hubiera restablecido la inscripción, sino una nueva constitución de hipoteca a la que los demandantes dieron fundamento autónomo en su reclamación.(…) la inscripción cancelada carece de fuerza legal y solo recobra su eficacia en virtud de decisión judicial o administrativa en firme. Por ello, la explicación sobre la cancelación no permite anticipar los efectos de la hipoteca constituida e inscrita en 2023.(…) La controversia sobre la subsistencia de la hipoteca precedente deberá desatarse en el escenario correspondiente, pero no puede darse por resuelta a favor de los ejecutantes para desconocer una posesión anterior al gravamen en el que sustentaron su propia demanda ejecutiva en el presente proceso.(…)

MP: MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ
FECHA: 04/11/2026
PROVIDENCIA: AUTO

TRIBUNAL SUPERIOR
Medellín

"Al servicio de la justicia y la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA UNITARIA DE DECISIÓN CIVIL

Medellín, cuatro (4) de noviembre de dos mil veintiséis (2026).

Procedimiento:	Incidente de levantamiento de embargo y secuestro
Radicado:	05360-31-03-001-2023-00419-00
Incidentista:	Heriberto Berrío Suárez
Parte ejecutante:	Gustavo Adolfo Cano Acosta y otros
Parte ejecutada:	Juan Diego Blandón Castaño
Decisión:	Confirma decisión
Tema:	**1.** La tenencia que principia en una promesa de compraventa puede intervertirse mediante actos de señorío exteriorizados y conocidos por el propietario. La formulación de una pretensión contra el promitente vendedor no comporta necesariamente reconocimiento de dominio ajeno; ese alcance debe acreditarse conforme al objeto de la reclamación. **2.** El derecho de persecución del acreedor hipotecario debe comprenderse en armonía con la protección del tercero poseedor. Aun bajo el criterio que exige la anterioridad de la posesión respecto del gravamen, procede levantar el secuestro cuando aquella precede a la hipoteca, se ejercía al practicarse la diligencia y se satisfacen los demás presupuestos del artículo 597.8 del CGP.
Magistrado ponente	Martín Agudelo Ramírez

1. ASUNTO POR RESOLVER

Procede el Tribunal, en Sala Unitaria, a resolver el recurso de apelación presentado por la parte ejecutante en contra del auto del 1 de julio de 2026 por medio del cual el *a quo* levantó el secuestro del inmueble con FMI Nro. 001-1378806.

2. ANTECEDENTES

2.1. En el trámite para la efectividad de la garantía real promovido por **Gustavo Adolfo Cano Acosta, María Alicia Cano**

de Medina y Rocío del Niño Jesús Cano Acosta contra **Juan Diego Blandón Castaño**, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Itagüí libró mandamiento de pago el 7 de diciembre de 2023 y decretó el embargo del inmueble con FMI Nro. 001-1378806. Inscrita la medida, se dispuso el secuestro, practicado por comisionado el 31 de julio de 2024, sin oposición.

2.2. El 12 de agosto de 2024, **Heriberto Berrío Suárez** promovió incidente de levantamiento de embargo y secuestro, con fundamento en el numeral 8 del artículo 597 del CGP. Expuso que el 20 de octubre de 2020 celebró con el demandado una promesa de compraventa sobre el apartamento 501 del edificio Arcanos, ubicado en Itagüí, por $250.000.000, y que recibió materialmente el inmueble el 23 de octubre siguiente, fecha desde la que ejerce su posesión.

Afirmó que entregó $100.000.000 mediante transferencia bancaria y un vehículo avaluado en $80.000.000. El saldo debía pagarse al otorgarse la escritura pública, cuyo otorgamiento se previó para el 20 de enero de 2021; no obstante, el promitente vendedor manifestó que tenía dificultades para suscribirla y le solicitó un anticipo adicional de $50.000.000, que también recibió. Ante la falta de perfeccionamiento del negocio, consultó el certificado de tradición y advirtió que el inmueble había sido hipotecado mediante escritura pública del 15 de febrero de 2023.

Como actos de posesión, invocó la celebración de contratos de arrendamiento en diciembre de 2020 y octubre de 2023, la promoción de un proceso de restitución contra las primeras

arrendatarias y la realización de reparaciones y mejoras. Solicitó que se reconociera su condición de tercero poseedor al momento de la diligencia, se levantaran las medidas y se condenara a los demandantes en costas y perjuicios.

2.3. La parte ejecutante se opuso. Cuestionó la posesión alegada e indicó que Juan Diego Blandón Castaño continuaba como propietario inscrito. Explicó que la garantía provenía de una hipoteca constituida en 2018 sobre el inmueble de mayor extensión, extendida a los apartamentos al someterse el edificio a propiedad horizontal en 2019. Según su exposición, el apartamento 501 fue liberado por error en 2020 y la escritura de 2023 tuvo como propósito restablecer el gravamen.

Invocó el derecho de persecución y preferencia del acreedor hipotecario y la inoponibilidad de la situación alegada por el incidentista. También reprochó la falta de individualización del inmueble por sus linderos y la presentación del incidente antes de la notificación del auto que incorporó el despacho comisorio diligenciado, pues consideró que debía promoverse dentro de la oportunidad posterior a esa actuación.

2.4. En audiencia del 5 de diciembre de 2024 se recibieron los interrogatorios de Juan Diego Blandón Castaño y Heriberto Berrío Suárez, así como la declaración de Rubén Darío González Arias. Se prescindió de los testimonios de Maryori López Ospina y Eucaria Yulie Pineda Quiceno y se anunció que el incidente sería resuelto por escrito.

2.5. Mediante auto del 1 de julio de 2026, el *a quo* declaró probada la condición de poseedor de Heriberto Berrío Suárez, levantó el secuestro, dispuso la cesación de funciones de la secuestre y la devolución de la posesión material al incidentista, sin condena en costas.

Consideró oportuna la solicitud porque, al haberse practicado la diligencia por comisionado, el término comenzaba con la notificación del auto que incorporó la comisión, ocurrida el 20 de septiembre de 2024. La presentación anterior a esa fecha no podía calificarse como extemporánea.

Sobre la posesión, precisó que la promesa de compraventa no la acreditaba, pues no contenía una estipulación expresa de transferencia de esa condición. Sin embargo, encontró demostrados el *corpus* y el *animus* con las demás pruebas: los contratos de arrendamiento, la ocupación del inmueble por una de las arrendatarias al momento del secuestro, la manifestación del incidentista de considerarse dueño y la declaración de Rubén Darío González Arias, quien lo reconocía como propietario desde noviembre de 2020.

Agregó que el reconocimiento de la posesión no extinguía la hipoteca ni impedía su efectividad y que el levantamiento del secuestro no afectaba el embargo inscrito. Estimó que los argumentos sobre persecución y preferencia correspondían al debate sustancial de otro proceso. Finalmente, descartó la condena en costas y la aplicación del plazo previsto en el numeral 8 del artículo 309 del CGP para acreditar la promoción de un

proceso contra el tercero, por considerar que esas consecuencias no estaban contempladas para este incidente.

2.6. La apoderada de la parte demandante presentó recurso de apelación. Reprochó la falta de valoración conjunta de las pruebas, especialmente de las actuaciones del proceso ejecutivo singular radicado 2023-00334-00, promovido por Heriberto Berrío Suárez contra Juan Diego Blandón Castaño ante el mismo juzgado.

Sostuvo que esa ejecución perseguía el recaudo de los mismos $250.000.000 pactados en la promesa de compraventa y que, al reclamar su devolución, el incidentista actuaba como acreedor y reconocía el dominio del demandado, en contradicción con el ánimo de señor y dueño invocado. Agregó que los contratos de arrendamiento reflejaban actos de administración y aprovechamiento económico insuficientes para acreditar una posesión autónoma, particularmente ante el fracaso del negocio que originó la entrega.

También afirmó que el incidentista conocía la hipoteca al negociar el inmueble, según las respuestas que atribuyó a Juan Diego Blandón Castaño en la audiencia. En ese sentido, censuró que se descartara el derecho de persecución como argumento frente al levantamiento y alegó que la protección del tercero poseedor no podía amparar a quien conocía el gravamen y, simultáneamente, pretendía recuperar el precio por otra ejecución. Solicitó revocar el auto y mantener el secuestro.

2.7. Heriberto Berrío Suárez solicitó desestimar la apelación. Expuso que la promesa de compraventa fue celebrada en octubre de 2020, mientras que la hipoteca objeto del cobro se constituyó en febrero de 2023 y se registró el 1 de marzo siguiente, por lo que controvirtió que hubiera adquirido el inmueble con conocimiento de ese gravamen.

Negó que el proceso ejecutivo singular tuviera origen en el incumplimiento de la promesa. Explicó que correspondía a un préstamo de $250.000.000 realizado el 20 de mayo de 2022 a Juan Diego Blandón Castaño, Juan Camilo Blandón Castaño y Martha Libia Castaño Hoyos, respaldado con una letra de cambio, negocio distinto del relativo al apartamento.

Insistió en que la posesión estaba demostrada con los arrendamientos, el proceso de restitución, los pagos para reparaciones y sus actos de administración y explotación, así como con las declaraciones recibidas. Al descorrer posteriormente el traslado del recurso, se remitió al memorial presentado el 7 de julio de 2026, en el que desarrolló esas razones.

3. CONSIDERACIONES

3.1. Problemas jurídicos.

Conforme a los reparos de la alzada, el Tribunal debe resolver dos problemas jurídicos: **primero**, ¿se acreditó la interversión de la tenencia derivada de la promesa de compraventa y qué

incidencia tiene la ejecución promovida contra el vendedor en la valoración de un eventual reconocimiento de dominio ajeno? **Segundo**, ¿qué incidencia tienen la anterioridad y el conocimiento del gravamen hipotecario, así como su cancelación y posterior constitución, en la oposición del poseedor al secuestro?

3.2. Resolución de los problemas jurídicos

3.2.1. De la posesión que principia en la promesa de compraventa, la interversión del título y el reconocimiento de dominio ajeno.

El artículo 762 del Código Civil define la posesión a partir de la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño. Ese elemento volitivo la diferencia de la mera tenencia que, según el artículo 775 *ibidem*, se ejerce en lugar o a nombre de otro y con reconocimiento del dominio ajeno. De ahí que la aprehensión material o el aprovechamiento económico del bien deban examinarse junto con las circunstancias que esclarezcan a nombre de quién se realizan.

Cuando la entrega encuentra su causa en una promesa de compraventa, debe recordarse que esta genera la obligación de celebrar el contrato prometido, aunque las partes pueden anticipar algunas de sus prestaciones. Sin embargo, la entrega material del inmueble no entraña necesariamente la de su posesión. Para atribuirle ese alcance se requiere un pacto expreso, claro e inequívoco de desprendimiento del señorío del

promitente vendedor; de no existir, la entrega contractual se entiende realizada a título de tenencia. Así lo ha reiterado la Sala de Casación Civil al examinar la posesión que se hace derivar de aquella convención[1].

Ahora, que la relación principie como tenencia no significa que deba conservar indefinidamente esa condición. El artículo 777 del Código Civil impide que el simple transcurso del tiempo la transforme en posesión, pero no excluye la interversión del título. Esta exige acreditar actos abiertos e inequívocos que contradigan el señorío de quien se reconocía como propietario y permitan establecer el momento y las circunstancias en que ese cambio fue conocido por él. La intención reservada del tenedor no satisface esa exigencia, como tampoco el incumplimiento de la promesa convierte automáticamente al promitente comprador en poseedor[2].

Por consiguiente, es necesario escudriñar tanto el título que explica la entrega como el desenvolvimiento posterior de la relación material con el inmueble. La falta de un pacto de entrega de la posesión determina la condición en que se recibió el bien, pero no releva de examinar las pruebas de una posterior interversión. Esta no modifica retrospectivamente el contrato: da

---

[1] Sobre la naturaleza de la promesa, CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia de 7 de febrero de 2008, exp. 06915, reiterada en SC10152-2016, 26 de julio, rad. 2011-00324-01. Sobre la entrega a título de tenencia, sentencias de 30 de julio de 2010, rad. 2005-00154-01; SC7004-2014, 5 de junio; SC16993-2014, 12 de diciembre; SC10825-2016, 8 de agosto; SC5513-2021, 15 de diciembre; y SC175-2023, 10 de julio. Línea recogida en la sentencia de esta Sala de 19 de marzo de 2024, rad. 05001 31 03 007 2020 00003 01, pp. 8 y 9. MP: Sergio Raúl Cardoso González.

[2] CSJ, Sala de Casación Civil, sentencia de 18 de abril de 1989, reiterada en SC1258-2022, 22 de abril, rad. 2017-00085-01 citadas en la sentencia de esta Sala de 19 de marzo de 2024, pp. 8 y 9.

cuenta de un cambio exteriorizado en la forma de ejercer el poder material sobre el inmueble.

En el caso concreto, la promesa del 20 de octubre de 2020 previó en su cláusula quinta la entrega real y material del apartamento para el día 23 siguiente y que, desde entonces, el promitente comprador asumiría los servicios públicos. No estipuló expresamente la entrega de la posesión. En ese sentido, el Tribunal acompaña al juez de primer grado en que de ese documento no puede derivarse que la entrega contractual estuviera acompañada, desde su origen, del desprendimiento del ánimo de señor y dueño del vendedor (Cfr. Archivo 0001, pág. 13, C02).

Sin embargo, debe resaltarse que el 2 de diciembre de 2020 Heriberto Berrío Suárez celebró en nombre propio un contrato de arrendamiento sobre el apartamento, fijó su canon y asumió la condición de arrendador. El documento fue presentado ante notario en esa misma fecha. Luego, el 2 de octubre de 2023 volvió a arrendarlo, esta vez a Maryori López Ospina y Eucaria Yulie Pineda Quiceno, lo que explica la ocupación del bien al practicarse el secuestro (Cfr. Archivo 0001, págs. 19 a 27, C02).

La apelante pretende reducir esos negocios a meros actos de administración. No obstante, los contratos no presentan a Heriberto Berrío Suárez como mandatario de Juan Diego Blandón Castaño, ni indican que obrara por cuenta de este. Su alcance debe establecerse en armonía con las demás pruebas,

que permiten reconocer una explotación autónoma, para sí y exteriorizada frente a terceros.

En efecto, Rubén Darío González Arias, propietario de otra unidad de la edificación y encargado de los gastos y reparaciones de las zonas comunes, identificó a Berrío Suárez como dueño del apartamento 501 y como la persona con quien se entiende para el cobro de los valores correspondientes a esa unidad. Explicó que lo conoce desde noviembre de 2020 porque es propietario del segundo piso y tuvo relación con él desde que llegó al inmueble. Su declaración da cuenta del comportamiento del incidentista en la copropiedad y del reconocimiento que allí recibe como señor y dueño del inmueble. Inclusive indicó que las cuotas correspondientes al apartamento 501 se las cobraba al opositor incidentista a quien reconoció como *«el propietario»* (Cfr. Archivo 0008, C2, minutos 36:19 a 40:43).

A la par, el propio Juan Diego Blandón Castaño confirmó la promesa, los pagos iniciales y la entrega material del inmueble objeto de la medida cautelar. Y, al preguntársele si desde esa entrega reconocía a Heriberto Berrío Suárez como poseedor con ánimo de señor y dueño, respondió afirmativamente. Esa manifestación tiene especial relevancia, en tanto proviene de quien entregó el inmueble y a cuyo nombre habría principiado la tenencia, de modo que permite descartar que el señorío posterior permaneciera reservado en el fuero interno del incidentista. El vendedor conoció y reconoció la condición posesoria que armoniza con la explotación acreditada documentalmente (Cfr. Archivo 0008, c2, minutos 20:04 a 22:05).

Por su parte, el poseedor manifestó que se considera dueño, explicó que recibió las llaves y situó su relación material con el apartamento en octubre de 2020 (Cfr. Archivo 0008, c2, minutos 50:44 a 51:48). Esa declaración encuentra respaldo en las pruebas documentales de los arrendamientos, en las manifestaciones del vendedor y en la prueba testimonial practicada en primera instancia.

La valoración individual y conjunta que ordena el artículo 176 del CGP permite, entonces, reconocer la interversión del título. El arrendamiento documenta una manifestación de señorío desde el 2 de diciembre de 2020; el testigo esclarece su exteriorización en la copropiedad desde ese año, y el vendedor reconoce la condición en que Heriberto ejercía el poder material. No se está ante una simple administración a nombre del ejecutado, como lo quiere sostener la parte recurrente. Se trata de un aprovechamiento autónomo que continuó con el segundo arrendamiento y subsistía el 31 de julio de 2024, cuando se practicó el secuestro. Esto último es lo relevante en lo que respecta al objeto de este incidente en el marco del numeral 8 del artículo 597 del CGP.

La recurrente insiste, sin embargo, en que el proceso ejecutivo 2023-00334-00 desvirtúa esa conclusión, porque allí Heriberto habría pedido la devolución de los $250.000.000 del precio y reconocido la subsistencia del dominio del vendedor. Téngase en cuenta que la propia prueba que aportó no respalda esa lectura. El mandamiento ejecutivo del 6 de octubre de 2023 ordenó el pago del capital incorporado en una letra de cambio del 20 de

mayo de 2022, con intereses de plazo entre el 21 de mayo de esa misma anualidad y el 20 de mayo de 2023, y moratorios desde el día siguiente. La orden se profirió contra Juan Diego y Juan Camilo Blandón Castaño y Martha Libia Castaño Hoyos (Cfr. Archivo 0007, págs. 7 y 8, C02).

De ese documento dimana el ejercicio de una pretensión cambiaria y no una de resolución de la promesa, de restitución del precio o de reconocimiento del dominio del vendedor. La coincidencia de la cuantía y del apoderado no permite atribuirle una causa contractual que el mandamiento no expresa y mucho menos el alcance probatorio que quiere darle la parte demandante.

El apoderado del incidentista explicó que la letra corresponde a un préstamo distinto de la promesa, celebrado en mayo de 2022 (Cfr. Archivo 0014, págs. 3 y 4, y Archivo 0016, pág. 3, C02). No es necesario dirimir aquí el origen de esa obligación cambiaria. Lo determinante es que la conexión con una solicitud de devolución del precio requería prueba, a efectos de examinar su incidencia en el reconocimiento de dominio ajeno; ello le correspondía a la parte demandante hipotecaria y ésta no satisfizo su carga.

Conforme al artículo 167 del CGP, al incidentista le incumbía acreditar su posesión y la transformación de la tenencia inicial, carga que satisfizo con las pruebas examinadas. A los acreedores les correspondía demostrar el específico reconocimiento de dominio ajeno que oponen a esa conclusión. Son ellos quienes

deben soportar la consecuencia desfavorable de no haber probado que la otra ejecución persigue deshacer el negocio o recuperar el precio en términos que excluyan el señorío material de Heriberto Berrío Suárez.

Las gestiones para obtener la escritura deben apreciarse dentro de ese mismo conjunto. Pueden revelar la persistencia del vínculo contractual, pero en este caso no desvirtúan la explotación en nombre propio mediante los contratos de arrendamiento, su continuidad y el reconocimiento del vendedor de que se desprendió por completo de la posesión del inmueble al entregárselo al incidentista. No se acreditó que Heriberto Berrío recibiera instrucciones para administrar el apartamento, rindiera cuentas de los arrendamientos o aceptara que su permanencia dependía de una autorización revocable. Procurar la formalización del negocio, en esas condiciones, no borra la posesión exteriorizada. De ahí que el Tribunal acompañe la conclusión probatoria del juez de primer grado y desestime este grupo de reparos.

3.2.2. De la hipoteca que se hace valer y la protección de la posesión precedente.

Los artículos 596 y 597 del CGP, en armonía con el artículo 309 *ejusdem*, reconocen al tercero poseedor la posibilidad de oponerse al secuestro y obtener su levantamiento, siempre que acredite los presupuestos previstos para cada oportunidad procesal. En el supuesto del numeral 8 del artículo 597, que es el que aquí interesa, corresponde demostrar que la posesión

existía al momento de practicarse la diligencia y que se ejercía con autonomía frente al ejecutado.

Estas disposiciones deben comprenderse en conexidad con el derecho de persecución que el artículo 2452 del Código Civil reconoce al acreedor hipotecario y con las reglas del artículo 468 del CGP sobre efectividad de la garantía real. La existencia de la hipoteca no releva de examinar la posesión que invoca el tercero, pero tampoco su acreditación comporta, dentro de este trámite incidental, una declaración de extinción del gravamen. Son cuestiones distintas la subsistencia de la garantía y la procedencia del secuestro frente a quien afirma y demuestra un señorío material autónomo. Esa distinción también ha sido reconocida por la Sala de Casación Civil al examinar los efectos del levantamiento de las cautelas sobre la continuación de la ejecución hipotecaria[3]. En la sentencia STC-4784 de 2022, la Corte no encontró arbitraria la decisión que permitió continuar la ejecución y decretar nuevamente las cautelas, pese a su levantamiento anterior, atendidas las circunstancias posteriores de vinculación y adquisición del dominio por la opositora.

Ahora bien, en lo que concierne a la anterioridad de la posesión respecto de la hipoteca, la Corte ha examinado, en sede de tutela, decisiones con soluciones diferentes. En la sentencia STC-12945[4] de 2019 encontró razonable negar la oposición porque no se acreditó que la posesión antecediera a la inscripción del

[3] CSJ, Sala de Casación Civil, STC4784-2022, 21 de abril, rad. 17001-22-13-000-2022-00062-01, MP Hilda González Neira.
[4] CSJ, Sala de Casación Civil, STC12945-2019, 23 de septiembre, rad. 11001-02-03-000-2019-03014-00, MP Luis Armando Tolosa Villabona, consideraciones 2 y 3.

gravamen. En cambio, en la sentencia STC-16945 de 2019[5] mantuvo una decisión favorable a la opositora, aunque la garantía se situaba en 2013 y los negocios invocados por aquella en 2016. En ese asunto, pese al reproche sobre la posterioridad de la adquisición y el conocimiento de la hipoteca, consideró razonable la valoración de los arrendamientos, la explotación económica, los gastos y los testimonios que respaldaban la posesión al momento del secuestro.

Pese a las diferentes perspectivas desde las que se puede abordar el asunto de la temporalidad de la hipoteca, lo cierto es que el caso concreto trasciende la referida discusión, en tanto se acreditó que la posesión de Heriberto Berrío Suárez antecede a la hipoteca cuya efectividad solicitaron los demandantes en el trámite principal del presente expediente.

En efecto, el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-1378806 registra, en la anotación 003, una cancelación de hipoteca mediante escritura pública Nro. 146 del 30 de enero de 2020 y, posteriormente, en la anotación 004, la constitución de una nueva hipoteca abierta sin límite de cuantía mediante escritura pública 290 del 15 de febrero de 2023, inscrita el 1 de marzo siguiente. Entre esas dos anotaciones principió el señorío material de Heriberto Berrío Suárez, conforme a las pruebas examinadas en el apartado anterior (Cfr. Archivo 0001, págs. 16 a 18, C02).

[5] CSJ, Sala de Casación Civil, STC16945-2019, 13 de diciembre, rad. 05001-22-03-000-2019-00533-01, MP Luis Alonso Rico Puerta, antecedentes y consideración 4.1.

La apelante insiste en que la cancelación se produjo por error y que la hipoteca siempre subsistió sobre el apartamento. Al respecto, la cláusula tercera de la Escritura Pública Nro. 146 del 30 de enero de 2020 expresa que el gravamen constituido mediante escritura 1663 de 2019 quedaba vigente sobre el inmueble identificado con matrícula 001-1378806 (Cfr. Archivo 0003, pág. 18, C02). Esa estipulación evidencia una discrepancia con la cancelación inscrita, que el Tribunal no desconoce. Sin embargo, el reparo omite una circunstancia de superlativa importancia: no fue con fundamento en aquella hipoteca que los acreedores promovieron esta ejecución. De hecho, la inscripción aparece cancelada y en el certificado de tradición aportado no consta una anotación posterior que la restablezca o corrija esa cancelación. La prueba documental desdibuja por completo la hipótesis de la recurrente y desvela con total contundencia que la hipoteca que aquí se pretende oponer como un derecho preferente frente al poseedor es la de 2023.

Téngase en cuenta que los hechos primero y octavo, y la primera pretensión de la demanda que dio origen al presente trámite ejecutivo para la efectividad de la garantía real identifican expresamente la hipoteca constituida mediante escritura pública Nro. 290 del 15 de febrero de 2023 como garantía de las obligaciones cuyo pago se persigue. Fue con base en ese instrumento que solicitaron la ejecución para obtener el pago de dos pagarés de $75.000.000 cada uno, creados en esa misma fecha. Por consiguiente, la hipoteca que sustenta el proceso y dio lugar a la medida cautelar es la de 2023, que claramente es posterior a la posesión acreditada desde 2020 por Heriberto

Berrío Suárez (Cfr. Archivo 002, págs. 5, 6 y 8, C01).

El contenido del título hipotecario confirma lo anterior. Desde su encabezado, la escritura 290 de 2023 identifica el acto como constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía. Las cláusulas cuarta y quinta regulan las obligaciones amparadas por la garantía que mediante ese instrumento se constituye y, a la par, la cláusula segunda declara que lo hipotecado se encuentra libre de gravámenes o limitaciones al dominio, incluyendo expresamente la hipoteca. Los aquí ejecutantes comparecieron y aceptaron la escritura y, en particular, la garantía constituida a su favor, por encontrarla a su entera satisfacción (Cfr. Archivo 002, págs. 11, 12 y 17, C01).

En ese contexto, no resulta de recibo que los acreedores invoquen la hipoteca de 2023 para obtener la ejecución y pretendan atribuirle la antigüedad de otro gravamen para desvirtuar la oposición. Ellos mismos identificaron en la demanda la garantía cuya efectividad deprecaron y aceptaron el instrumento que declaró libre de hipoteca el inmueble. No se está ejecutando una escritura de corrección de la cancelación precedente ni una decisión que hubiera restablecido la inscripción, sino una nueva constitución de hipoteca a la que los demandantes dieron fundamento autónomo en su reclamación.

Si el argumento consiste en que la garantía anterior conservaba eficacia frente al opositor, no basta con invocar el error registral para conferirle esa precedencia al título que efectivamente hicieron valer. El artículo 2435 del Código Civil dispone: *«La*

hipoteca deberá además ser inscrita en el registro de instrumentos públicos; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción» y los artículos 59 y 63 de la Ley 1579 de 2012 regulan la corrección de errores y la eficacia de las inscripciones canceladas. Según este último precepto, la inscripción cancelada carece de fuerza legal y solo recobra su eficacia en virtud de decisión judicial o administrativa en firme.

Por ello, la explicación sobre la cancelación no permite anticipar los efectos de la hipoteca constituida e inscrita en 2023. Incluso si esta ampara obligaciones anteriores, la antigüedad del crédito no modifica la fecha del derecho real que lo garantiza. La controversia sobre la subsistencia de la hipoteca precedente deberá desatarse en el escenario correspondiente, pero no puede darse por resuelta a favor de los ejecutantes para desconocer una posesión anterior al gravamen en el que sustentaron su propia demanda ejecutiva en el presente proceso.

Esta conclusión guarda armonía con la protección que la Sala ha reconocido a la posesión frente a afectaciones hipotecarias. En la sentencia del 15 de diciembre de 2022 examinó una posesión iniciada en 2008 respecto de un inmueble hipotecado en 2018 y declaró la adquisición por prescripción, con las consecuencias propias de ese modo originario de adquirir el dominio[6]. Asimismo, en la sentencia del 19 de marzo de 2024 reconoció la pertenencia de inmuebles gravados a favor de BBVA Colombia, sin atribuir a los pagos encaminados a liberarlos de la afectación

[6] Tribunal Superior de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil, sentencia del 15 de diciembre de 2022, rad. 05001 31 03 010 2019 00103 01, MP Martín Agudelo Ramírez, págs. 14, 15, 22 y 23.

hipotecaria el alcance de desvirtuar el ánimo de señor y dueño[7].

Aunque aquellas decisiones se profirieron en procesos de pertenencia, sus consideraciones permiten advertir que la existencia de una hipoteca no excluye el examen y la protección de la posesión. Con mayor razón debe reconocerse su entidad en este asunto, en el que el señorío material precede a la garantía concretamente ejecutada. Para cuando se otorgó la escritura 290 de 2023, Juan Diego Blandón Castaño ya se había desprendido de la posesión del apartamento y Heriberto Berrío Suárez lo explotaba mediante arrendamientos, conforme al reconocimiento del vendedor y a las demás pruebas examinadas.

Ese desprendimiento material no implica que el vendedor hubiera perdido el dominio ni que careciera de capacidad para gravar; eso no es materia de este escenario de decisión. Lo relevante para este incidente es que, al constituirse la hipoteca, existía una posesión autónoma que no puede tratarse como simple tenencia a nombre del ejecutado. La garantía posterior no borra esa situación material ni releva al juez de examinarla conforme a las reglas que permiten al tercero obtener el levantamiento del secuestro.

La posesión encuentra protección en los artículos 762 y 786 del Código Civil, que reconocen su ejercicio y conservación mediante quienes tienen la cosa a nombre del poseedor, así como en los artículos 972 y 977 *ejusdem*, que prevén su conservación y

[7] Tribunal Superior de Medellín, Sala Primera de Decisión Civil, sentencia del 19 de marzo de 2024, rad. 05001 31 03 007 2020 00003 01, págs. 22 y 23.

recuperación frente a perturbaciones o despojos. En el ámbito de la aprehensión judicial, esa protección se concreta en las disposiciones procesales ya referidas. De ahí que, como lo advirtió el juez de primer grado, este trámite se circunscriba a establecer la entidad de la posesión para enervar la medida cautelar, sin resolver definitivamente las controversias sobre subsistencia de los gravámenes ni anticipar una declaración de pertenencia que desborda por completo el objeto de este trámite.

Finalmente, tampoco es de recibo atribuir al opositor el conocimiento de una hipoteca precedente para desvirtuar su posesión. Más allá de las respuestas del vendedor sobre lo que informó y de la negativa de Heriberto Berrío Suárez a conocer el gravamen al negociar, el certificado de tradición daba cuenta de su cancelación desde febrero de 2020, antes de la promesa y del comienzo de los actos posesorios. A la par, la anotación de 2023 remite a una nueva escritura que declaró el inmueble libre de esa afectación y que sirvió de fundamento a la ejecución (Cfr. Archivo 0008, minutos 23:34 a 29:06 y 44:34 a 48:46; Archivo 0001, págs. 16 a 18, C02, y Archivo 002, pág. 11, C01).

El eventual conocimiento del gravamen anterior no demuestra que Heriberto tuviera el apartamento a nombre del ejecutado, ni modifica el alcance de los actos de señor y dueño acreditados. Tampoco permite conferir a la hipoteca de 2023 una fecha distinta de la que resulta de su constitución e inscripción. Por estas razones, este grupo de reparos tampoco desvirtúa la decisión de levantar el secuestro.

3.3. Conclusión.

Se acreditó la interversión del título de tenencia originado en la promesa y la posesión de Heriberto Berrío Suárez al practicarse el secuestro, mediante los arrendamientos, el reconocimiento del vendedor y el testimonio sobre su señorío en la copropiedad. A la par que no se demostró el reconocimiento de dominio ajeno que le atribuye la apelante. Por otro lado, la hipoteca que sustenta este proceso fue constituida e inscrita en 2023, después del comienzo de la posesión acreditada desde 2020. La invocación de una garantía precedente, cuya inscripción aparece cancelada, no modifica el título que sustenta la ejecución ni su fecha.

En consecuencia, se **confirmará** el auto apelado, con el solo efecto de reconocer que la posesión del incidentista es de la entidad suficiente para producir el efecto de levantamiento de la medida cautelar (art. 597.8 del CGP).

4. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Sala Unitaria de Decisión Civil: **RESUELVE: CONFIRMAR** el auto del 1 de julio de 2026, conforme a lo expuesto en la parte considerativa. Ejecutoriado el presente auto, **DEVUÉLVASE** el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

(Firmado electrónicamente)

MARTÍN AGUDELO RAMÍREZ

MAGISTRADO

Firmado Por:

Jorge Martin Agudelo Ramirez

Magistrado Tribunal O Consejo Seccional

Dirección Ejecutiva De Administración Judicial

Funcionario

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **f88fd155173dc3379f733938f1a212087b53eaca074e804a1622b0c9dbb2d96b**

Documento generado en 04/11/2026 09:59:30 AM

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