



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

Juzgado Cuarto Civil del Circuito

Montería - Córdoba

Ref. Proceso Verbal de Tenencia de Bien Inmueble Arrendado de leasing financiero de Banco de Occidente contra Vidrios, Servicios y Accesorios y Otro. Radicado 23-001-31-03-004-2015-00091-00.

OBJETO DE LA DECISIÓN

Se encuentra el proceso al despacho pendiente de resolver el recurso la oposición presentada por el señor Erin Rolando Sánchez Acevedo (C.C. 9.431.377), en su calidad de poseedor del bien inmueble ubicado en la Carrera 5 No. 39-74 Barrio Nariño de esta ciudad, a través de apoderado judicial, dentro de la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 180-98052.

FUNDAMENTOS DE LA OPOSICIÓN

Manifiesta el apoderado judicial del señor Erin Rolando Sánchez Acevedo en la diligencia de entrega del bien el día 22 de enero de 2021 que es una persona de bien, reconocido en la región por su profesión y trabajo en la industria del vidrio, que tiene la posesión del bien inmueble objeto del asunto desde el 24 de mayo de 2010 hasta la presente que se le perturba la posesión con la diligencia de restitución de bien inmueble instaurada por el Banco de Occidente contra Vidrios, Servicios y Accesorios y Omar Ladino Vargas.

Apunta que el señor Omar Ladino Vargas, no es conocido en ese inmueble, puesto que, el señor Sánchez Acevedo, obtuvo la posesión cuando unos conocidos le manifestaron "que ellos tenían un trabajo de venta de vidrios pero que no tenían capital y desde ese día mi apadrinado viene ejerciendo la profesión y jefatura de la empresa perfiles y aluminios y Sánchez, una empresa de hecho que contribuye con la estabilidad laboral de

aproximadamente 15 familias como se puede demostrar en la apariencia locativa las mejoras que mi apadrinado ha realizado en el bien inmueble como son el área administrativa, fachada, zona de trabajo, maquinaria como también el segundo piso que se encuentra en el área de perfilaciones de aluminio y vidrio, pago de servicios públicos”.

De igual manera, señala que aporta las declaraciones juramentadas de los señores Roger Luis Seña Rhenals (CC No. 1.067.843.339) y Tatiana Patricia Calao Mejía (CC No. 32.209.567).

Por último, solicita que se tenga en cuenta la posesión real y material que tiene su poderdante en el inmueble objeto de la diligencia, predio que consta de aproximadamente 475 metros cuadrados, como fundamento señala el art. 762 y subsiguiente del código civil, puesto que el señor Sánchez Acevedo tiene el animus y el corpus, ha tenido la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida y que desconoce dueño alguno, porque, ha explotado el bien económicamente puesto que es un hecho notorio la actividad comercial.

Por su parte la apoderada judicial del BANCO DE OCCIDENTE se opuso a la solicitud indicando que el señor OMAR ALEXANDER LADINO VARGAS en calidad de representante legal de Vidrios, Servicios y Accesorias S.A.S., suscribió con el banco de occidente contrato de leasing inmobiliario el cual implica el arrendamiento del local con la previa transferencia de la propiedad del mismo a favor del banco, entidad financiera que compró y pago por el local en cumplimiento de ese contrato el señor LADINO VARGAS, como representante legal y como persona debía pagar un canon de arrendamiento para poder permanecer legalmente en el inmueble. Una vez el señor LADINO VARGAS, empezó a constituirse en mora en enero de 2015, pocos meses después de haber suscrito el contrato el banco inicia el proceso de restitución de bien inmueble arrendado con miras a obtener la restitución del bien inmueble objeto del contrato.

Señala que durante todo el proceso el demandado ha ejercido actos dilatorios y la oposición a la diligencia es considerada como otro estadio dilatario, por cuanto, las notificaciones del proceso de restitución se realizaron en esa dirección, ella en calidad de apoderada fue recibida en esas oficinas en varias ocasiones, adicionalmente el permiso de ingreso al perito evaluador del banco para poder celebrar el contrato de leasing no lo dio el señor Erin Sanchez Acevedo, sino por el contrario, la concedió el señor Omar Ladino. En el contrato de Leasing existe una estrecha prohibición de

subarrendar el inmueble o permitir que cualquier otra persona a cualquier otro título pueda sub arrendar o permitir que cualquier persona entre a disponer, manejar o disfrutar el bien sin la autorización del banco.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Procede el despacho a resolver la oposición haciendo la salvedad que no se decretaron pruebas ni sé convocó a la audiencia para practicar las pruebas y decidir lo pertinente sobre la oposición presentada a la diligencia de secuestro, por cuanto de las pruebas aportadas en dicha diligencia se avizora que el oponente no acreditó sumariamente la posesión alegada.

El art. 762 del Código Civil apunta: *"La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él"*

Por su parte, el numeral 2° del art. 309 del Código General del Proceso señala: *"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 concurran 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".*

En la diligencia de entrega del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-41534 celebrada el día 22 de enero de 2021, por la Inspección Primera Urbana de Montería, el señor Erin Rolando Sánchez Acevedo (C.C. 9.431.377), a través de apoderado judicial hizo oposición a dicha entrega alegando tener la posesión del aludido inmueble desde el año 2010, para lo cual anexó las declaraciones juramentadas de los señores Roger Luis Seña Rhenals (CC No. 1.067.843.339) y Tatiana Patricia Calao Mejía (CC No. 32.209.567).

En armonía con la normatividad señalada observa el despacho que el señor Erin Rolando Sánchez Acevedo (C.C. 9.431.377), en la diligencia de entrega no acreditó prueba

sumaria que demuestre la posesión del bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 140-41534, lo anterior es así por cuanto:

El apoderado Judicial del señor Sánchez Acevedo, señala que tiene la posesión del bien inmueble desde el año 2010 y que usufructa económicamente el mismo a través de la empresa perfiles y aluminios y Sánchez, llama mucho la atención al despacho que el opositor no haya anexado en la diligencia el certificado de existencia y representación legal de la empresa que funciona en dicho inmueble, a pesar que existe desde el año 2010, como tampoco, la nómina que maneja la empresa de las más de 15 familias que supuestamente trabajan en la misma.

Del mismo modo, al revisar la declaración de los testigos estos señalan: *"bajo la gravedad de juramento manifiesto que el conozco al señor ERIN ROLANDO SANCHEZ, identificado con cédula de ciudadanía No. 9.431.377 expedida en Yopal –Casanare, el cual es poseedor actual del inmueble local comercial con la maquinaria enceres y muebles de oficina ubicado en la Cra 5ta No. 39-74 de nombre VIDRIOS Y ALUMINIOS SANCHEZ desde mayo de 2010. Así mismo manifiesto que conozco al señor ERIN ROLANDO SANCHEZ porque he venido negociando material de vidrios y ventanas desde el 2010"*, sin embargo, de dicha declaración no se avizora que se refieran al señor ROLANDO SANCHEZ, como la persona que tiene la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del inmueble, el hecho que lo conozcan desde el año 2010, no quiere decir que él sea el dueño del bien inmueble, aunado a ello a dichas declaraciones no anexan prueba que acrediten la relación comercial que existe desde el referido año.

De igual manera, al leer los hechos constitutivos de oposición por parte del señor *ERIN ROLANDO SANCHEZ* en los cuales indica que : *"obtuvo la posesión cuando unos conocidos le manifestaron "que ellos tenían un trabajo de venta de vidrios pero que no tenían capital y desde ese día mi apadrinado viene ejerciendo la profesión y jefatura de la empresa perfiles y aluminios y Sánchez, una empresa de hecho que contribuye con la estabilidad laboral de aproximadamente 15 familias como se puede demostrar en la apariencia locativa las mejoras que mi apadrinado ha realizado en el bien inmueble como son el área administrativa, fachada, zona de trabajo, maquinaria como también el segundo piso que se encuentra en el área de perfilaciones de aluminio y vidrio, pago de servicios públicos"*, para el despacho es evidente que no son coherentes, por cuanto, es inexplicable que el dueño de un inmueble omita los nombres de las personas con las cuales empezó una inversión y con la cual obtuvo el predio donde se supone actualmente

funciona su negocio, además, tampoco se explica el despacho cómo es posible que si tiene la posesión desde el año 2010, no haya iniciado los trámites pertinentes para ejercer su dominio de manera legal.

De la misma forma, si tiene la posesión del bien inmueble desde el año 2010, porque, ninguno de sus empleados, o los vecinos del sector que es comercial, le sirvieron como declarantes en la respectiva diligencia, sino que anexa dos declaraciones que son de un día anterior (21/01/2021) a la fecha de la diligencia.

Por último, las notificaciones del proceso de restitución de bien inmueble arrendado fueron enviadas y recibidas en la dirección donde el señor ERIN ROLANDO SANCHEZ, supuestamente tiene la posesión, siendo ello así, no debieron recibir dichas notificaciones y en consecuencia, dirigirse al juzgado a fin de verificar el proceso que estaba surtiendo, situación que nunca ocurrió.

De ese modo, el señor ERIN ROLANDO SANCHEZ no reúne todos y cada uno de los requisitos establecidos en las disposiciones indicadas, por lo tanto, no es una persona tercera ajena que ejerza sus derechos sobre el inmueble con ánimos de señor y dueño, sin reconocer dominio ajeno, por lo tanto, no es poseedora material del bien inmueble ubicado en la Cra 5ta No. 39-74 de la ciudad de Montería e identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-41534, por el contrario, en el asunto está acreditado que el propietario del aludido inmueble es el BANCO DE OCCIDENTE, el cual instauró demanda de restitución de inmueble arrendado en virtud del contrato de leasing de arrendamiento No. 18098052 del 12 de febrero de 2014, suscrito CON VIDRIOS, SERVICIOS Y ACCESORIOS S.A.S. Y OMAR ALEXANDER LADINO VARGAS, entidad que anexo al proceso de restitución el aludido contrato.

Está decantado que para demostrar la calidad de poseedor se debe demostrar la tenencia de la cosa, acompañada de dos elementos fundamentales: Corpus y animus, siendo el primero el elemento material de aprehensión de la cosa, de tenerla bajo su poder, y el segundo como elemento psicológico que hace sentir a la persona que posee como verdadero dueño de la cosa.

Sobre el particular, el tratadista Hernán Fabio López Blanco señala: *"Cuando se opone directamente el tercero que se encuentra en el bien, debe demostrar hechos constitutivos de posesión material presentando pruebas, al menos sumarias, idóneas*

que reposen en su poder, o mediante testimonios de personas que concurran a la diligencia, con lo cual se observa que el tema de la prueba en ésta etapa debe versar de manera preponderante en demostrar posesión a través de prueba sumaria de cualquier índole producida con anterioridad, o testimonial de interrogatorio del opositor practicadas en el momento dado que el opositor esté presente, o la documental que allí se aporte...”.

Así las cosas, se rechazará de plano el incidente propuesto por el señor ERIN ROLANDO SANCHEZ, por ser impróspero y se dispondrá la devolución del despacho comisorio #016 del 2 de julio de 2019 a la INSPECCIÓN PRIMERA URBANA DE MONTERÍA, para que continúe con la diligencia de entrega del inmueble objeto de restitución.

Por lo anteriormente expuesto, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Montería,

RESUELVE

Primero. Rechazar de plano el incidente de oposición propuesto por el señor ERIN ROLANDO SANCHEZ, en consecuencia.

Segundo. Declarar impróspero el incidente de oposición a la entrega propuesto por el señor ERIN ROLANDO SANCHEZ, en el bien inmueble ubicado en la Cra 5ta No. 39-74 de la ciudad de Montería e identificado con matrícula inmobiliaria No. 140-41534.

Tercero. ORDENAR la devolución del despacho comisorio INSPECCIÓN PRIMERA URBANA DE MONTERÍA, para que disponga lo pertinente, en orden a continuar la diligencia de entrega sobre el inmueble objeto de restitución.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Carlos Arturo Ruiz Saez

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 004 Oral

Cordoba - Monteria

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:

07376827d18a1e7793d6a9202a385a3d894cc8b70834e12b7794d3f17eacc4fc

Documento generado en 21/09/2021 10:27:15 a. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>