

2018-00222

luisfernando tamayovalencia <luitv379@hotmail.com>

Mié 27/09/2023 16:40

Para: Juzgado 39 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl39bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: rossemery1976@gmail.com <rossemery1976@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (68 KB)

058-2018-00222-00.pdf;

Señor

JUEZ 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E. S. D.

Ref.: Verbal entrega del tradente al adquirente.

Demandante: MARIA ESPERANZA LEIVA.

Demandado: DERLY ALEJANDRA ESPINEL.

Rad.: 2018-00222-00

Respetado Señor Juez;

LUIS FERNANDO TAMAYO VALENCIA, allego recurso de reposición y subsidio apelacion.

Señor

JUEZ 39 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.

E. S. D.

Ref.: Verbal entrega del tradente al adquirente.

Demandante: MARIA ESPERANZA LEIVA.

Demandado: DERLY ALEJANDRA ESPINEL.

Rad.: 2018-00222-00

Respetado Señor Juez;

LUIS FERNANDO TAMAYO VALENCIA, identificado con cédula de ciudadanía número 93.133.246 de Espinal y tarjeta profesional de abogado número 155.481 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de la parte actora dentro del proceso de la referencia, con el acostumbrado respeto me dirijo ante el despacho a su digno cargo para presentar recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto que desata la oposición a la diligencia de entrega, en favor de la señora ROSE MARY GARCIA FONSECA, para desde ya con todo respeto, pedir al Despacho revocar el auto objeto de censura y en su lugar continuar con la diligencia de entrega, por carecer de fundamentos de hecho y de derecho quien formula la oposición, no sin antes pedir al Despacho que aclare los términos de ejecutoria del auto objeto de censura, ya que el estado indica que la fecha de 25 de octubre de 2023 y la data del auto es 23 de septiembre de 2023.

ANTECEDENTES

El derecho de acción ejercido por mi mandante tiene como pretensión principal la entrega del bien inmueble adquirido por compraventa hecha a la demanda MARIA ESPERANZA LEIVA, mediante Escritura Pública No. 1488 del 22 de julio de 2016 de la Notaría Segunda de la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en la Agrupación de Vivienda 8 Urbanización Nueva Tibabuyes de la carrera 121 C No. 128 B-88 de Bogotá D.C., identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50N-20134248, apartamento 503 del interior 5.

Una vez en firme la sentencia que ordenó la entrega del bien inmueble en favor de mi mandante, se procedió con la diligencia de entrega por parte de Alcaldía Local de Suba, en dicha diligencia se presentó oposición por la señora ROSE MARY GARCIA FONSECA, alegando una supuesta posesión fundamentada en un

contrato de promesa de compraventa que había suscrito con la demandada, en dicho acto no allegó la pruebas de contrato de compraventa, se admite la oposición por parte del funcionario y ante la insistencia del suscrito declara secuestrado el inmueble y ordena la remisión al comitente para efectos de decidir la oposición formulada.

Una vez decretadas las pruebas por parte del despacho y escuchada en interrogatorio de parte a la opositora, su señoría acepta la oposición incoada.

CONSIDERACIONES

Desde ya, con todo respeto me permito manifestar que disiento de la valoración probatoria para aceptar la oposición formulada.

Al respecto vemos como la posesión es un acto sobre la cosa con ánimo de señor y dueño, la tenencia material o corpus, y el animus la voluntad inequívoca que se reputa como dueño de la cosa, para tal efecto el artículo 763 del Código Civil determina:

“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. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.”

Determina la legislación civil colombiana que se es poseedor, cuando la tenencia de la cosa es con ánimo de señor y dueño, por otra parte, se ha establecido que para que proceda la oposición a la entrega de bien inmueble fundamentada en posesión sobre el inmueble, se deben cumplir unos requisitos para la prosperidad de la oposición del actor.

Entre dichos requisitos tenemos, detentar el inmueble con ánimo de señor y dueño, el corpus o elemento material, que el inmueble sea susceptible de adquirir por medio de la prescripción adquisitiva de dominio, el transcurso del tiempo, que la posesión sea quieta, pacífica y de buena fe.

Frente a los hechos planteados por la opositora, tenemos que varios de los requisitos necesarios para la prosperidad de su oposición por posesión no se cumplen, a saber, el opositor no detenta, ni ha detentado el inmueble con ánimo de señor y dueño, prueba de ello es el contrato de promesa de compraventa que alega como fuente de posesión donde expresamente reconoce que la señora MARIA ESPERANZA LEIVA es la propietaria del inmueble y que no le ha cumplido en la legalización de la tradición, tan es así, que la misma opositora en su interrogatorio de parte manifiesta que ha buscado a la señora LEIVA para que le devuelva el dinero o le firme la escritura pública de compraventa, versión que se

encuentra en la audiencia donde se rindió el interrogatorio de parte.

Ahora bien, la opositora es enfática en manifestar que ella firmó y así quedó demostrado dentro de la oposición, un contrato de promesa de compraventa donde no se le entregó la posesión del predio hasta que ella cumpliera con su obligación de cancelar las cuotas del crédito hipotecario y la firma de la escritura pública que perfeccionará el contrato, es decir, nunca canceló un solo peso por dicho concepto lo que de suyo deja sin fundamento la posesión que alega al no tener ese ánimo de señor y dueño para sanear la propiedad y defenderla del embargo que se llevó a cabo, frente a lo cual la opositora manifestó no haber hecho ninguna acción en pro del inmueble sobre el cual se quería reputar como dueña y señora.

Entonces es imposible que la opositora detente la posesión sobre un bien inmueble que ha sido objeto dentro de un contrato de promesa de compraventa y sobre el cual no se le entregó la posesión tal como quedó documentado, la misma versión de la opositora desvirtúa su posesión cuando afirma que en reuniones familiares habló con la señora LEIVA para que le devolviera el dinero o le firmará la escritura pública de compraventa, luego es un hecho indicativo que reconoce el dominio ajeno y de lo que ella se duele es el incumplimiento de la firma de la escritura pública por parte de la demandada, es decir, del cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, dejando de lado el hecho además que indica que ella no se halla también en su momento a cumplir el acuerdo con la señora LEIVA de pagar el crédito hipotecario constituido sobre el predio con el BCH., de ahí que este fuese embargado en virtud de dicha garantía hipotecaria, respecto a la entrega anticipada en la promesa de compraventa de inmueble ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“La entrega anticipada que se promete en venta, se entienda título de mera tenencia, porque al prometerse transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno y tal reconocimiento excluye la posesión”. Sentencia STC_2480-2022.

También desconoce la opositora quien y como se canceló la garantía hipotecaria, luego hay un desconocimiento y total abandono de la supuesta poseedora de defender y sanear el predio del cual alega ser la dueña y señora, tenemos entonces que la poseedora solo ha sido mera tenedora al reconocer dominio ajeno que deriva de un negocio jurídico celebrado contra quien produce efectos la sentencia, es decir, MARIA ESPERANZA LEIVA, demandada y anterior titular de derechos de dominio del bien objeto de entrega.

Ahora bien, el pago de algunos periodos de impuestos por si solos no es una prueba autónoma de la supuesta posesión, ya que a la firma de la Escritura Pública de compraventa celebrada entre la demandada y mi mandante, la señora MARIA

ESPERANZA LEIA pagó varios periodos atrasados, igual que mi mandante quien pagó vigencias fiscales desde la compra del inmueble, el pago de servicios públicos es una consecuencia directa de quien habita un inmueble contar con condiciones dignas para subsistir, perse solo no es un hecho indicativo de ser poseedor, respecto a las condiciones materiales del bien inmueble nótese que en la diligencia de entrega se constató que el predio no ha sido objeto de mejoras, es decir se encuentra en las mismas condiciones en que fue recibido por parte de la constructora y cuando le fue entregada la tenencia a la opositora, lo único que han hecho sobre el bien es trabajos de mantenimiento de quien habita un inmueble en condiciones de tenedor.

Por lo anterior, ruego al Despacho revocar el auto objeto de censura y en su lugar continuar con la diligencia de entrega del bien inmueble.

De igual forma solicito aclara la ejecutoria del auto, puesto que el estado que lo notifica data del mes de octubre.

En subsidio APELO.

Cordialmente;

LUIS FERNANDO TAMAYO VALENCIA

C.C. No. 93.133.246 expedida en Espinal.

T.P. No. 155.481 del Consejo Superior de la Judicatura.