



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, veintidós (22) de septiembre de dos mil Veintitres (2023)

RADICADO	05001 40 03 004 2016-00502 01
PROCESO	ABREVIADO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE
DEMANDANTE	CESIONARIA Y ARRENDADORA INVERSIONES LA MIRAÑA S.A.S
DEMANDADO	GUSTAVO ISAZA PELÁEZ Y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE GILBERTO DE JESÚS RAMÍREZ GIRALDO.
OPOSITOR	JOSÉ MANUEL RAMÍREZ ZULUAGA
INSTANCIA	SEGUNDA INSTANCIA
AUTO	SUSTANCIACIÓN
DECISION	CONFIRMA AUTO QUE RECHAZA OPOSICIÓN A LA DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLE.

Del reparto de la oficina judicial correspondió a esta agencia, resolver el recurso de APELACIÓN, interpuesto por el apoderado del opositor señor JOSÉ MANUEL RAMÍREZ, frente al auto proferido en audiencia el pasado 18 de abril de 2023, por medio del cual se rechazó la oposición a la entrega del inmueble objeto del presente proceso, proferido por el Juzgado 4 civil Municipal De La Oralidad De Medellín.

ANTECEDENTES

En sentencia número 169 proferida por parte del JUZGADO 4 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, el 26 de junio del año 2019 (archivo 01 folios 210 al 216), dentro del proceso Abreviado de Restitución De Bien Inmueble Arrendando, se ordenó en su parte resolutive lo siguiente:

RESUELVE:

Primero: Se declara judicialmente terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día nueve (9) de Octubre de 1986, dentro del cual hoy funge como cesionaria y arrendadora la Sociedad; INVERSIONES LA MIRAÑA S. A. S. y en contra de GUSTAVO ISAZA PELAEZ y los herederos determinados e indeterminados de GILBERTO DE JESÚS RAMIREZ GIRALDO, en calidad de arrendatarios.

Segundo: Se ordena a la parte pasiva hacer entrega a la entidad demandante del bien inmueble objeto de restitución, ubicado en la Carrera 50, Palacé, entre las Calles 52 y 53 de la ciudad de Medellín, correspondiente al local comercial Nro. 205, el cual se identifica con folio inmobiliario Nro. 01N-243325 de la ciudad de Medellín, descrito en el contenido del contrato y que motiva este proveído, por lo tanto en el término ejecutoria de la sentencia se hará entrega

del mismo. De no ocurrir lo anterior, se comisionará al competente o el ente encargado de ello, según las nuevas disposiciones legales al respecto, para efectuar la diligencia de lanzamiento, para el caso, a los Juzgados Transitorios Civiles Municipales de Medellín, reparto.

Tercero: Condenar a la para vencida en juicio al pago de las costas, las cuales serán liquidadas por la Secretaría en la oportunidad procesal legalmente establecida, para lo cual se fijan como agencias y trabajos en derecho la suma de \$ 2.000.000.-

En consecuencia, y con la finalidad de dar cumplimiento a lo ordenado en la referida sentencia, se llevó a cabo la diligencia de entrega de inmueble por parte de la SECRETARIA DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA SUBSECRETARIA DE GOBIERNO LOCAL Y CONVIVENCIA INSPECCIÓN DE PERMANENCIA UNO, GRUPO UNO el día 2 de noviembre de 2021 (archivo 02 folio 57 al 62), diligencia en la cual, el comisionado aceptó la oposición presentada por apoderado del señor José Manuel Ramírez por considerar que las pruebas sumarias presentadas en la diligencia, daban cuenta de una posible posesión por parte de su representando, ordenándose en consecuencia la remisión de la diligencia al comitente para que este decidiera de fondo el asunto.

En archivo 09 digital, reposa auto del 23 de febrero del año en curso por medio del cual se fijó fecha para adelantar la diligencia de oposición de entrega y practicar las pruebas decretadas.

Finalmente, y luego de reprogramada dicha diligencia, se llevó a cabo el 18 de abril del año en curso, en donde el Juez de primera instancia decidió rechazar la oposición a la diligencia de entrega, argumentando para ello que, el opositor no había probado de forma contundente una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por el tiempo previsto en la ley sobre el local comercial objeto de restitución.

Con relación a las pruebas recaudadas y practicas dijo:

Que la declaración extra juicio rendida por el señor CARLOS ALBERTO ZAPATA MOLINA el día 4 de agosto de 2020 ante la nota 18 de Medellín, refiere su conocimiento del tema, solo con relación al establecimiento de comercio que funcionaba en el inmueble objeto del proceso, más no al inmueble propiamente dicho.

Con relación a la declaración del señor NICOLÁS DE JESÚS TAMAYO, rendida el 20 de agosto del año 2020 dijo que su declaración: *"no concluyente tener al señor José Manuel como poseedor del local, más cuando se refiere al establecimiento comercial"*, que no hay claridad en su versión.

Sobre las copias de las piezas procesales arrimadas, con relación a los procesos judiciales adelantados por el demandante y en contra del opositor, advirtió que en dichos procesos la defensa del demandado se basó en el hecho de no tener relación contractual alguna con los demandantes, y por ser ello cierto, salió avante su defensa en dichos litigios; sin embargo, se avizora que dentro de tales procesos no puso de

presente la calidad de poseedor que dice tener en esta instancia, motivo por el cual, no puede ser reconocida tal calidad.

Que dentro del proceso adelantado en el Juzgado 14 civil municipal 2010 1387 se declaró presuntamente cierto que el señor José Manuel Ramírez Zuluaga es arrendatario.

Con relación a las pruebas practicadas en el Juzgado de descongestión, obra declaración del oponente realizado ante el Juzgado 10 Civil Municipal en donde este confesó que a él le había subarrendado el local comercial el señor Gilberto Ramírez, quien era arrendatario del inmueble, además de señalar que era con el que "siempre se entendía".

Aseguró el señor José Ramírez Zuluaga, no corresponderle pagar la administración del local, y con relación al impuesto predial, dijo no haberlo pagado, al no tener acceso a las facturas.

Con ello, concluye que la posesión alegada por el señor José no fue pública, ni pacificada ni ininterrumpida, pues siempre estuvo ante reclamaciones de los propietarios del inmueble, dentro de las cuales jamás alego en su defensa ser poseedor, del inmueble, además de haber reconocido ser arrendatario en el año 2015.

Frente a tal decisión presentó el apoderado del oponente, recurso de apelación en el cual, para su sustento, realizó un pequeño recuento desde el momento en que el señor José comenzó a ocupar el inmueble luego de la compra del establecimiento de comercio que en el funcionaba; asegura que el dio por hecho que el inmueble era de su propiedad luego que así se lo afirmara Gilberto de Jesús, quien le dijo dárselo como parte de pago de la deuda por el valor de CINCUENTA MILLONES

DE PESOS que dicen tenía con este; trajo a colación lo sucesivo en los procesos judiciales que se definieron a su favor al demostrarse que él no era arrendataria ni subrogatario. Que solo en el año 2009 se enteró que el señor Ramírez no era el propietario del local, tal y como él lo entendía.

Que existió un error en la interpretación de las declaraciones aportadas con relación a la afirmación de que el señor José era dueño del establecimiento de comercio y no del local comercial.

Y que con relación a la respuesta a la declaración que realizó en el año 2015, al responder: "a mí me subarrendó el señor Gilberto Ramírez quien es arrendatario del inmueble, con el me entendía siempre", dice ser esta una respuesta imprecisa por estar frente a una persona con grado de escolaridad de tercero de primaria.

Por lo dicho solicita sea revocada la decisión impartida.

CONSIDERACIONES

Pretende el oponente, se revoque el auto por medio del cual se rechazó la oposición por el realizada en diligencia de lanzamiento llevada a cabo el pasado 2 de noviembre de 2021, argumentando para ello que es poseedor del local comercial objeto de restitución.

Así como se expuso, para demostrar su pretensión aportó prueba documental y testimonial con la cual según su dicho probó que ejerció actos de señor y dueño a lo largo de los años sobre el local comercial.

Así las cosas, el problema jurídico a resolver se centra en determinar si se pudo demostrar fehacientemente que el señor

José Ramírez Zuluaga era y es el actual poseedor del local comercial objeto de restitución de inmueble arrendado, para poder predicar de forma favorable la oposición de que trata el artículo 309 del código general del proceso.

Al respecto se dijo en sentencia SC3271-2020 del 7 de septiembre del año 2020 proferida por el magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA:

(...) para adquirir por prescripción (...) es (...) suficiente la posesión exclusiva y no ininterrumpida por el lapso exigido 4.4 sin efectivo reconocimiento de derecho ajeno y sin violencia o clandestinidad' (LXVII, 466), posesión que debe ser demostrada sin hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión caracteriza sube de punto (...); así, debe comportar, sin ningún género de duda, signos evidentes de tal trascendencia que no quede resquicio alguno por donde pueda colarse la ambigüedad o la equivocidad' (cas. civ. 1 de mayo de 1990 sin publicar, reiterada en cas. civ. 29 de octubre de 2001, Exp. 5800) (...)"15.

Es indudable que la posesión material, equívoca o incierta, no puede fundar una declaración de pertenencia, dados los importantes efectos que semejante decisión comporta. La ambigüedad no puede llevar a admitir que el ordenamiento permita alterar el derecho de dominio, con apoyo en una relación posesoria mediada por la duda o dosis de incertidumbre, porque habría inseguridad jurídica y desquiciamiento del principio de confianza legítima. (...)

Se tiene entonces que, así como se señala en la jurisprudencia reseñada, se exige demostración sin "hesitación de ninguna especie, y por ello desde este punto de vista la exclusividad que a toda posesión", situación que se advierte desde ya no fue probada por el oponente.

Sin necesidad de hacer pronunciamiento individual sobre cada una de las pruebas practicadas, tal y como ya se hizo por el a quo, se tiene de su valoración en conjunto que, no fue contundente en demostrar, se insiste, que era el señor José Manuel Ramírez poseedor del local comercial objeto del presente proceso, que ejerció actos de señor y dueño que le permitieran el convencimiento que era de su propiedad, además

del establecimiento de comercio, el local comercial que en el funcionaba.

Mírese como de su declaración se puede extraer que explotaba el local comercial con todos sus frutos *"pues nadie, desde el año 2007 se acercaba a cobrar ningún valor"* (archivo 19 minuto 32:15), con ello, no se puede perder de vista entonces, como confiesa el oponente que disfrutaba del inmueble porque nadie le reclamaba, no porque tuviera la convicción de que dicho inmueble era de su propiedad, situación que rompe frontalmente con los requisitos exigidos para obtener un inmueble por usucapión.

Adicional a tal confesión, se debe analizar en conjunto también la realizada en el año 2015, en donde confiesa ser subarrendatario del señor Gabriel, sin que para desvirtuar tal confesión que además de interrumpir la posesión que posiblemente pudo haber estado ejerciendo, no es suficiente con la defensa actual de su apoderado para desechar lo dicho, al indicar que dicha respuesta es confusa por el ser el oponente una persona con grado de escolaridad hasta tercer grado de primaria; pues brindó la respuesta sin manifestar duda acerca de la pregunta o su contenido, además del hecho de que pese a no ser un bachiller, sí se autodenomina comerciante, declaró que ha realizado contratos de arrendamientos verbales y escritos sobre el local comercial objeto del presente asunto, lo que permite concluir entonces que, sin necesidad de ser experto en el tema, sí tenía conocimiento del alcance de la respuesta brindada.

Acertada también es la interpretación realizada en primera instancia, al concluir que, dentro de los procesos judiciales que trabaron entre las partes, lo que se pudo demostrar es que el señor José Manuel no es arrendatario de los acá demandantes, situación que no está en duda, pero tal acierto no es prueba ni

si quiera sumaria de la posesión alegada, al no ser esta la defensa en tales litigios, entonces, no podría predicarse esto como prueba suficiente para demostrar actos de ser y dueño si ello nunca fue objeto de debate, ni fue objeto de discusión, razón suficiente para no tener esta prueba el valor suficiente de probar la posesión alegada.

Se concluye entonces que, además de lo ya expuesto, no probó haber hecho alguna mejoras al local comercial, aceptó no pagar administración ni impuesto predial, solo reconoció pagar servicios públicos, acto que es propio también de un tenedor, no demostrando entonces el ánimo, entendido como elemento interno, psicológico, esto es, la intención de ser dueño

Al respecto se dijo en sentencia SC3271-2020 del Magistrado LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA lo siguiente:

(...) Se exigió el lleno de los siguientes requisitos: "a) posesión material en el demandante; b) que la posesión se prolongue por el tiempo de ley; c) que la posesión ocurra ininterrumpidamente; y, que la cosa o derecho sobre la cual se ejerce la posesión sea susceptible de adquirirse por prescripción (...)

Como quedó evidenciado entonces, no existe mérito para revocar la decisión recurrida, y en su lugar se confirma en su integridad lo decidido por el a quo al rechazar la oposición presentada por el señor José Manuel Ramírez Zuluaga.

Se condena en costas al oponente, por el valor de **SEISCIENTOS MIL PESOS M.L.C. (\$600.000)**, a favor de los demandantes.

En mérito de las razones antes expuestas, **el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN - ANTIOQUIA-**,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIMAR en su integridad el auto preferido en audiencia del 18 de abril de 2023 por el JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, por medio del cual se rechazó el incidente de oposición propuesto por el señor JOSÉ MANUEL RAMÍREZ ZULUAGA.

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS al opositor a favor del demandante, liquídese. Para tal efecto se fijan por concepto de Agencias en Derecho la suma de **SEISCIENTOS MIL PESOS M.L.C. (\$600.000)**, según lo preceptuado por el art.365 del Código General del Proceso.

TERCERO: Ejecutoriado el presente auto, ordénese la devolución del expediente al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

TATIANA VILLADA OSORIO
JUEZ

v.

NOTIFÍQUESE

**TATIANA VILLADA OSORIO
JUEZ**

V.

**Firmado Por:
Tatiana Villada Osorio
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 012 Oral
Medellin - Antioquia**

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: **d35a439cef88582b4da949b25f66a706e91a29e1cd49464bd085b363aa12b5b6**

Documento generado en 22/09/2023 11:20:20 AM

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