

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE CALI DE ORALIDAD DE CALI

Santiago de Cali, cuatro (04) de julio de Dos Mil Veintitrés (2.023).

Auto interlocutorio

Proceso: Restitución de Inmueble Arrendado

Demandante: Luz Marina Giraldo Calle

Demandado: María Irma González

Rad: 76001-40-03-002-2019-00413-00

Asunto: Incidente Oposición a la Entrega

I.- PRESENTACIÓN DEL CASO

Pretende el señor Jesús Smith González Bagui, oponerse a la entrega del Local comercial No. 1-06 ubicado en el Centro Comercial La Pasarela, en la Calle 23D Norte o avenida estación y la calle 24A Norte, y las avenidas 5 y 5 A norte, de la nomenclatura urbana de Cali, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0336345, con fundamento en que es poseedor con ánimo de señor y dueño del mismo, de manera pública, quieta y pacífica desde el 01 de noviembre de 2008.

La parte actora, al descorrer traslado de la oposición pidió se niegue la misma, en razón a que el opositor era pareja de la señora arrendataria María Irma González Bagui, asimismo pus de presente que las coarrendatarias María Elena Bagui de González e Isaura Bagui Castillo, son abuela y madre del opositor, por lo que se trata de una oposición infundada ya que no se trata de un verdadero poseedor.

II.- PROBLEMA JURIDICO.

Conforme al anterior, escenario fáctico los problemas jurídicos a resolver, son los siguientes: ¿le es oponible la sentencia de restitución dictada en este proceso, al señor Jesús Smith González Bagui?; y dependiendo de la respuesta al anterior interrogante ¿Ha probado el señor Jesús Smith González Bagui, actos posesorios sobre el Local 1-06?

III.- RESPUESTA AL PROBLEMA JURIDICO EN EL CASO CONCRETO.

3.1.- Según las voces del numeral 1° de artículo 309 del CGP, el juez rechazará de plano la oposición formulada por persona contra quien la sentencia produzca efectos, o por quien sea tenedor a nombre de aquella; a su turno el numeral 2° enuncia que 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 pruebas siquiera sumarias que los demuestre.

Como se puede observar de tales enunciados normativos el legislador no hace una calificación jurídica precisa en punto a identificar a que clase o tipo de personas pueden alcanzar los efectos de la sentencia de restitución, solo se limita a enunciar que le es oponible a quien sea tenedor a nombre de aquélla.

Tal enunciado normativo, en términos Hartianos, tiene una textura abierta, que como tal debe ser completada en el caso concreto, por ello entiende el despacho como norma que lo relevante es que la tenencia derive de quien resulta ser el arrendatario, en otras palabras, la tenencia del esposo la deriva a su esposa, o sus hijos, padre y sus hermanos, en general todo aquel que entró al bien arrendado por autorización o en compañía de la arrendataria o arrendatario. No hay pues una lista taxativa o de calificación jurídica de qué clase o tipo de personas se les puede derivar la tenencia se trata de una cuestión de hecho, identificable caso a caso.

3.2.- En esa dirección, bien podría el compañero o compañera permanente, el novio o novia, derivar la posesión de uno u otro, y es precisamente esto lo que ha ocurrido en este asunto, no obstante que el señor Jesús Smith González, cómo se analizará más adelante, ha intentado desconocer la relación que existía con la señora María Irma González en el momento de celebrar el contrato de arrendamiento y con posterioridad al mismo.

3.2.1.- Prueba de que existía tal relación al momento de la celebración del contrato de arrendamiento son, por un lado, las contradicciones y omisiones del señor Jesús González Smith,

por otro, las declaraciones testimoniales de las señoras Amparo Mellizo y María Elena Bagui, y de Junior Alfredo Lenis.

3.2.2.- Empecemos por valorar la conducta procesal del señor Jesús Smith González Bagui. En la diligencia de entrega al preguntársele si conocía o no a la señora María Irma González, contestó que se abstenía de responder a esa pregunta; ya en el escrito de oposición en el hecho segundo dice que entró a poseer el local 106, desde el 01 de noviembre de 2008, ocupándolo como bodega, y que pagó para ello, no obstante, dijo desconocer el nombre de quien “tenía el manejo del inmueble”.

Como ya se sabe, de la propia declaración del señor Jesús Smith González, quien le entregó el local y de quien deriva la supuesta posesión era su en ese entonces pareja María Irma González. nombre que ha intentado eludir desde el inicio para evitar que su oposición le fuere rechazada de plano en la diligencia.

Tal omisión estratégica, dirigida a construir una inexistente posesión, parte también de una contradicción. Veamos, sostiene que es poseedor, pero al mismo tiempo sostiene que pago por usar el local como bodega, luego entonces admite ser desde el inicio tenedor.

En su declaración, al preguntársele quién era María Irma González, contestó que se trataba de una relación en unión libre, que tuvo hasta finalizando el año 2008. En la narración de esta historia, de manera conveniente, la relación amorosa de Jesús Smith con María Irma finalizó justo cuando ésta firma el contrato de arrendamiento del local comercial No. 106, y aquel inicia el mismo día, la supuesta posesión. Pues bien, nada de ello resulta creíble, al contrastarlo con los demás medios probatorios, en especial con las declaraciones testimoniales atrás enunciadas. Veamos.

3.2.3.- La señora Amparo Mellizo Gil, testigo que resulta plenamente creíble, quien dijo tener la función de secretaria y de ser la encargada de recibir los pagos del local 106, manifestó que sí conocía al señor Jesús Smith González y que lo conoció como pareja de la señora María Irma González, pues así fue presentado aproximadamente en el año 2018 cuando se hizo el pago del canon de arrendamiento en el Casino de Centro Comercial. Por supuesto que esto fue negado por el señor Jesús, quien como se vio tiende a negar y omitir cosas, cual lo hizo en

la diligencia de entrega y en el escrito de oposición, por lo que tal negación de cara a su comportamiento mendas desde el inicio no es de recibo por parte del despacho, es decir, se puede inferir que al menos hasta el año 2018 continuaba la relación entre el señor Jesús Smith y María Irma, y que además este sí era conocedor de que existía un contrato de arrendamiento.

3.2.4.- Lo dicho por esta testigo, y desmintiendo lo dicho por el señor Jesús Smith, que la relación duró 6 meses y terminó a finales de 2008, el testigo Junior Alfredo Lenis, quien es empleado del opositor y dice conocerlo desde hace de 10 años, corroboró no solo que la relación duro durante la vigencia del contrato de arrendamiento, sino que la arrendataria estuvo presente en el local 106 al menos hasta el año 2016, es decir, no es cierto como lo sostuvo el opositor, que aquella desde el 01 de noviembre 2008, cuando supuestamente entregó el local al señor Jesús Smith González, nada tuvo que ver con el mismo.

En efecto, al preguntársele al testigo Junior Alfredo Lenis si conoció a la señora María Irma González, contestó que sí, que ella era la mujer del señor Jesús; al preguntársele si alguna vez vio a la señora María Irma en el local 106, contestó que sí, cuando vendían los equipos de cómputo tenía que recogerlos en dicho local, y ella [María Irma] siempre los despachaba, y precisó que la veía como su jefe; dio cuenta además que al menos para el año 2014, el señor Jesús Smith y la señora María Irma continuaban siendo pareja, ya que estuvieron en un paseo en buga en ese año; explicó que dejo de verla en el local al menos entre los años 2015 o 2016 ,y aclaró que entre 2014 y 2015 recibió órdenes de María Irma en el local 106.

3.2.5.- Como se anticipó esta declaración, desmiente que la relación duro solo 6 meses, y por el contrario permite inferir que al año 2014 todavía continuaba, al tiempo que le restó credibilidad y deja sin piso lo dicho en el hecho segundo de la oposición, esto es que entró a poseer el 01 de noviembre de 2008, porque quien pagaba arriendo era en ese entonces su pareja María Irma González, quien mantuvo contacto con el local al menos hasta el año 2017, según la prueba documental que más adelante se analizará.

3.2.6.- Ahora bien, que señor Jesús Smith sabia de la existencia del contrato de arredramiento, además de la declaración de la señora Mellizo, está la de la señora madre del

opositor María Elena Bagui, quien si bien dice no acordarse de la fecha de inicio y terminación de la relación de su hijo con María Irma González, y peses a su conducta de evitar reconocer la firma autenticada, así como el contrato de arrendamiento, dice que firmó como coarrendataria de aquella por ser la novia de su hijo. Esta declaración permite inferir que cuando se firmó el contrato de arrendamiento, el 01 de noviembre de 2008, todavía eran pareja, además permite inferir que su hijo si sabía de ello, pues las reglas de la experiencia no enseñan que tal decisión se comparte con su hijo, más aún cuando en su declaración dio a entender que no tenía mucha confianza con aquella y que lo hizo por ser la novia de su hijo.

3.2.7.- A lo inferido de la declaración de la señora María Elena Bagui, debemos hacer un análisis más a otra contradicción en que incurrió en su declaración el señor Jesús Smith González, al preguntársele por parte del despacho cómo conoció a la señora María Irma González dijo que ella vendía equipos de cómputo al igual que él en el Centro Comercial La Pasarela y que ella era allí conocida; cuando el despacho le preguntó si cuando la conoció, ella ya estaba en el local 106 contestó que sí, lo cual resulta ser contradictorio porque como está plenamente demostrado con el contrato de arrendamiento María Irma entró al inmueble el 01 de noviembre del 2008 y no antes, además desde antes ya tenían una relación, tan evidente es ello que su madre y abuela sirvieron de coarrendatarias.

3.2.8.- Estos análisis e inferencias probatorias se refuerzan, una vez más, con las propias palabras del señor Jesús Smith, pero que como también ya se hizo al contrastarlo con las declaraciones y las pruebas documentales hace notar más contradicciones. Veamos.

3.2.8.1.- Como se sabe según las declaraciones de los testigos y el propio Jesús Smith González tanto él como la señora María Irma son comerciantes, entre otros, de equipos de cómputo, y para tal actividad, tal como lo dijo en la solicitud de arrendamiento, se solicitó en arriendo el local 106; de las declaraciones testimoniales tanto de señor Junior Alfredo Lenis como de José Albeiro Pérez, surge que los equipos eran reclamados en el local 106, para ser despachados luego de que eran vendidos y que quien lo entregaba era la señora María Irma González, ello ocurrió al menos hasta el año 2016; el señor Jesús Smith González dijo que el local 106, contrario a lo dicho en el hecho segundo del escrito de oposición, le fue entregado el 01 de

noviembre de 2008, como parte de pago de una obligación por cerca \$56.000.000, y que aquella nada tenía que ver con el local; el contrato de arrendamiento se celebró con la señora María Irma González, el 01 de noviembre de 2008.

3.2.8.2.- El anterior marco fáctico permite concluir lo siguiente: A manera de generalización, no resulta creíble que el mismo día que una persona celebró un contrato de arrendamiento y se le entregó el local, lo entregue como pago cuando sabe que no es suyo, y quien dice recibirlo como parte de pago, sabe que es arrendado, pues su pareja, madre y abuela lo arrendaron para venta de equipos de cómputo; a manera de inferencia, que la señora María Irma González sí ocupó el local arrendado desde que le fue entregado y dejaba que el señor Jesús Smith González guardara equipos allí, ello explica que en el hecho segundo diga que pagaba por guarda equipos.

3.2.8.3.- A esa inferencia y generalización, se le aúna las pruebas documentales como la misiva del 08 de octubre de 2009, dirigida por María Irma González a la Inmobiliaria pidiendo no subir el canon de arrendamiento; misiva del 09 de octubre de 2013, de la inmobiliaria a María Irma González, informándole de la mora en las cuotas de administración; misiva del 10 de febrero de 2017, de la señora María Irma González como administradora de Technology Universal, solicitando no subir el canon de arrendamiento del local 106; acuerdo de pago del cebrado por el Centro Comercial La Pasarela con las señoras Luz Marina Giraldo Calle y María Irma González, respecto de las sumas adeudadas por concepto de cuotas de administración del local 106.

3.3.- Todo este conjunto de pruebas documentales no solo apoyan la relación entre el señor Jesús Smith y María Irma González durante la celebración del contrato de arrendamiento y el conocimiento por parte del primero del mismo, sino que explican y dan respuesta a los reiterativos reclamos del señor Jesús Smith Bagui hechos durante su declaración, consistentes en que nunca se le reclamó el local. Que no se le reclamara el local, no tenía por qué ser de otra manera, ya que mientras se estuviere pagando los cánones de arrendamiento y mientras la señora María Irma González siguiera comportándose como arrendataria no había por qué sospechar que había un supuesto poseedor, porque tal como se probó con las declaraciones de la señora Mellizo hasta el último pago y donde se entró en mora, es que se solicitó la restitución mediante misiva del 28 de agosto de 2018, por la terminación del contrato.

No era pues ante los ojos de la arrendadora el señor Jesús Smith González ni poseedor, ni arrendatario, solo era la pareja de la señora María Irma González, de allí que no había nada que reclamarle a este directamente y mucho menos iniciar acciones posesorias alguna, más aún, y a riesgo de ser repetitivos, que la arrendataria estaba dando la cara y asumiendo compromisos de pago en lo que debía, sobra decir que ello al menos hasta inicios del año 2019, tal como los declaro la señora Amparo Mellizo.

3.4.- Podrá contra argumentar el señor Jesús Smith González que tiene prueba documental y testimonial de todo lo que ha sostenido, como declaraciones de renta estados financieros de sus negocios documentos de la Dian, pero todos ellos prueban es que es propietario de establecimientos de Comercio y que al menos uno de ellos funciona en el local 106, pero una cosa es ser propietario del establecimiento de Comercio y otra ser poseedor del local donde este funciona, en otras palabras nada impide ser propietario de un establecimiento de Comercio y que el mismo funcione en un local arrendado o alquilado, por ello tales documentos no prueban posesión alguna menos aún en el contexto fáctico que aquí ha sido develado en punto a que el opositor era pareja de la arrendataria, y era conocedor del contrato de arrendamiento, y ya se sabe usaba el local por autorización de la señora María Irma González como bodega, así lo dijo al inicio de su oposición en su escrito en el hecho segundo. En otras palabras, lo cierto es que nunca recibió posesión alguna y lo que sí recibió fue una mera tenencia a título precario de quien a su vez era arrendataria, todo ello en el contexto de una relación de pareja, quienes además son comerciante de tecnología.

3.5. En conclusión, lo que se ha probado es que durante y después de la celebración del contrato de arrendamiento, el opositor tenía una relación sentimental con María Irma González, quien le permitió el uso del local, el que sabía era arrendado, por lo que se trata de un tenedor a título precario y, por consiguiente, la sentencia de restitución le es oponible.

Así las cosas, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Cali,

RESUELVE:

PRIMERO: DESESTIMAR la oposición hecha por el señor Jesus Smith Gonzalez, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: PRACTIQUESE la entrega del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-331948 ubicado en la Avenida 5A Norte No. 23D-68, Local 106 del Centro Comercial La Pasarela de la ciudad de Cali, para fin **COMISIONESE** a los Juzgados Civiles Municipales de Comisiones de Cali, quien tendrá las facultades inherentes al buen desempeño de la comisión, en especial las contenidas en el artículo 37 y ss del CGP. **HAGASELE** saber al comisionado que en este asunto no puede presentarse una nueva oposición, de presentarse deberá rechazarla de plano, de ser el caso se hará uso de la fuerza pública. Líbrese el respectivo despacho comisorio.

TERCERO: condenar por concepto de costas y perjuicios al señor Jesus Smith Gonzalez. Por concepto de agencias en derecho se fija la suma de \$2.000.000.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE
El Juez,

DONALD HERNAN GIRALDO SEPÚLVEDA

201900413