

SECRETARIA: Cali, marzo 22 de 2024. A Despacho de la Señora Juez el presente proceso declarativo de restitución de inmueble, para resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte opositora contra el auto proferido en audiencia de entrega realizada en fecha 29 de mayo de 2023, informándole que la parte apelante sustento el recurso en primera instancia. Sírvase Proveer.

Sandra Carolina Martínez Álvarez
Secretaria

AUTO No.

JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO

PROCESO:	DECLARATIVO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
DEMANDANTE:	GLORIA MARIA JARAMILLO ZUÑIGA
DEMANDADO:	ELIZABETH ARCINIEGAS
RADICACIÓN:	760014003-014-2016-00437-01

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Correspondió por reparto a este despacho Judicial decidir el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte opositora señor Julián Andrés Franky Castrillón, contra la decisión proferida por el Juzgado Treinta y Seis Civil Municipal de Cali en diligencia de entrega adiada 29 de mayo de 2023, en cumplimiento de la comisión ordenada por el Juzgado Catorce Civil Municipal de Cali dentro del proceso de la referencia.

II. ANTECEDENTES

Ante el Juzgado Catorce (14) Civil Municipal de Cali, cursa el proceso de restitución de bien inmueble arrendad de mínima cuantía instaurado por Gloria María Jaramillo Zúñiga en contra de Elizabeth Arciniegas, dentro del cual se profirió la sentencia No. 051 del 14 de febrero de 2017 favorable a la parte demandante, ordenando a la demandada hacer entrega real y material del bien objeto de restitución, consistente en el inmueble denominado finca Yarumal, vía la reforma, callejón las terrazas, zona rural de Cali, casa No. 2, distinguida con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-308116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos local.

Que al no haberse efectuado la entrega en forme voluntaria del referido predio, se solicitó al juzgado ordenar la entrega procesal del bien, por lo que el juzgado ordenó mediante auto de fecha 14 de agosto de 2019 comisionar a los Juzgados Civiles Municipales de Cali de conocimiento exclusivo de despachos comisorios Reparto, para que procediera con la entrega efectiva del inmueble librándose para ello el despacho comisorio No. 033 del 23 de junio de 2022, conforme las características del bien, a fin de materializar tal diligencia.

El día 29 de mayo del año 2023 el comisionado realizó la diligencia de entrega del bien inmueble antes señalado, conforme lo dispuesto por el comitente, en la cual según acta del despacho judicial fue atendido por el señor Julián Andrés

Franklin Castrillón, con c.c. 16.610.898 de Cali, quien presento oposición a la diligencia de entrega aduciendo que el predio se encuentra en su poder en calidad de heredero de su padre Heli Guillermo Franklin Rojas.

Como argumento principal de la oposición, señaló que cursa proceso de sucesión de su señor padre y propietario del inmueble Heli Guillermo Franklin Rojas ante el Juzgado Sexto de Familia de Cali, dentro del cual fue reconocido como heredero el señor Julián Andrés Franklin Castrillón, titularidad representada en la escritura pública No. 2200 del 23 de abril de 1997 corrida en la Notaría Décima de Cali, mediante la cual se registra la transferencia por permuta de la propiedad a nombre del causante Heli Guillermo Franklin Rojas e identifica los linderos del predio, respecto del cual afirmó en la diligencia que posee en calidad de tenedor del bien, desde la fecha en que la señora Elizabeth Arciniegas le hizo entrega real y material (minuto 20:32 Diligencia de entrega). También indicó, que ha dado en arrendamiento el citado bien inmueble a favor del señor Edwin Arenas desde el 22 de julio de 2022, quien actualmente reside en el predio y quien además, funge como empleado del señor Julián Andrés Franklin Castrillón.

Agrego que han existido siete intentos de desalojo donde sólo en esta oportunidad se presenta formalmente la oposición, que el opositor no ha sido citado al proceso de restitución de inmueble arrendado, que la demandante Gloria María Jaramillo Zúñiga no ha demostrado ser la propietaria o poseedora, aduce que la señora Elizabeth Arciniegas quien fuera demandada no está en este momento en habitando el bien objeto de entrega, ya que esta hizo entrega de la tenencia del bien al señor Julián Andrés Franklin Castrillón, dada las situaciones presentadas dentro del trámite de prescripción iniciado por la citada señora Arciniegas, la cual le fue fallida lo que dio lugar a la restitución de la tenencia del bien.

Al momento de descorrer el traslado del escrito de oposición, el apoderado judicial de la parte actora manifestó que no hay lugar a oposiciones dado que conforme tramite sucesoral del señor Julio García Alvarez, legítimo dueño, le fueron asignados los derechos sobre el bien a la esposa señora Gloria María Jaramillo, quien ejerce la posesión y quien dio en arrendamiento el predio a la señora Elizabeth Arciniegas, conforme contrato aportado y objeto de restitución.

Respecto de la propiedad de este predio existen varios documentos y actuaciones judiciales que han determinado la titularidad y reconocimiento del derecho de la señora Jaramillo para obtener la entrega del precitado predio, entre estas, la sentencia de tutela No. 00138 del 5 de diciembre de 2018 emitida por el juzgado Quinto Civil del Circuito de Cali, confirmada por el Tribunal Superior de Cali, en la cual ampara los derechos de la propietaria y ordena la entrega del bien. Como soporte de los argumentos expuestos por la parte opositora y la demandante en el proceso que da origen a la comisión, el Juzgado Treinta y Seis Civil Municipal de Cali recepcionó la prueba documental que soporta sus dichos.

El juez comisionado rechazó la oposición tras establecer que la misma es procedente en la medida que la está alegando una persona frente a la cual la sentencia no surte efecto, no obstante ello, para que ella proceda conforme los lineamientos del artículo 309 del C. G. P. se debe alegar es la posesión sobre el bien, lo cual no ocurre en este evento, dado que lo alegado es la propiedad, no la posesión, por tanto, si lo que alegan es la propiedad dichos argumentos deben

ser ventilados a través de otro proceso (reivindicatorio de dominio), ya que no se expuso alguno hecho de posesión y menos que esta haya sido tranquila, al punto que ha sido objeto de debate judicial, dentro del cual el aquí oponente no se hizo parte como tercero interesada, ante lo cual el juzgado hace entrega de la parte que hace parte del bien objeto de la comisión.

Inconforme con esa decisión, el apoderado judicial del opositor interpuso recurso de reposición y en subsidio apelación.

En la sustentación del recurso expresa el apoderado judicial del opositor que se debe reconsiderar la decisión adoptada, toda vez que lo alegado no es un tema exclusivo de la propiedad, sino que se extiende a la posesión, por el tema de la tenencia con ánimo de señor y dueño, porque se desconoce la existencia de los dos contratos suscritos con el empleado que hoy ocupa el bien como vigilante y portador simbólicamente de la llave, como el arrendamiento del mismo, ya que al desconocer el pago del contrato laboral, como de la vivienda, se desconoce el ánimo de señor y dueño que esta incorporado dentro de la posesión, desconociendo las mejoras realizadas, por lo que además de alegar la propiedad, dice estar alegando de igual manera la posesión, al punto que la tenedora del bien reclamando ante el juzgado catorce civil municipal le hace una devolución de la misma al opositor.

Dado el traslado de rigor, la contraparte frente al recurso formulado solicitó al juzgado mantener la decisión adoptada; ante lo cual el juzgado procedió a resolver la inconformidad, indicando que en el presente asunto se alegó la propiedad del bien inmueble, más no la posesión, sin cumplirse los requisitos para alegar las condiciones de la posesión, además la parte demandadas pretendió obtener por prescripción el bien inmueble objeto de esta acción, por tanto, no se dan las condiciones procuradas por el opositor, adicional al hecho que los contratos alegados datan del 22 de julio de 2022, es decir, sin probar las condiciones de la posesión, por lo que el juzgado niega la reposición y mantiene su decisión y concede el recurso de apelación en el efecto devolutivo y ordena en el acto la entrega del bien objeto de la comisión, conforme el artículo 321 numeral 9 del C. G. P.

Al recurso, concedido en el efecto devolutivo, se le dio el trámite previsto en el C. de P. C. Se procede, entonces, a desatarlo, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

El artículo 309 del C. G. P. se ocupa de la oposición a la entrega y concretamente los numerales 2º y 3º, consagran: Oposición a la entrega. Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:

“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.”

3. Lo dispuesto en el numeral anterior se aplicará cuando la oposición se formule por tenedor que derive sus derechos de un tercero que se encuentre en las circunstancias allí previstas, quien deberá aducir prueba siquiera sumaria de su tenencia y de la posesión del tercero. En este caso, el tenedor será interrogado bajo juramento sobre los hechos constitutivos de su tenencia, de la posesión alegada y los lugares de habitación y de trabajo del supuesto poseedor."

En lo que nos ocupa, de la simple lectura de las piezas procesales, se establece que la autoridad comisionada observó los lineamientos legales de la comisión, dándole a la parte opositora todas las garantías consagradas por la ley. Veamos por qué.

El señor señor Julián Andrés Franklin Castrillón, por conducto de apoderado judicial, presentó oposición a la entrega del bien, alegando su condición de propietario en representación de los derechos de su fallecido padre, cuyo trámite sucesoral afirmó cursa ante el Juzgado Sexto de Familia de Cali, cuya tenencia, como se afirmó en los argumentos de la oposición, data desde el 4 de julio de 2022 fecha en que le fue entregado el predio por parte de la demandada Elizabeth Arciniegas, por voluntad propia, conforme a lo hechos relatados en el escrito denominado "DOCUMENTO DE ENTREGA DE INMUEBLE AL PROPIETARIO", en donde pese a indicar que procede dar cumplimiento al compromiso adquirido en diligencia anterior (29 de junio de 2022) en la cual se le concedió un plazo para la entrega del bien a su propietaria, en la cual además se reconoce que quien le arrendó el mismo al hoy opositor, fue la señora Gloria María Jaramillo Zuñiga, quien además es la demandada dentro del proceso de restitución de tenencia, donde se ordenó comisionar para la entrega del precitado bien, con quien se reconoce se firmó una promesa de compraventa.

Adicional a lo anterior, se tiene que la parte opositora de manera reiterativa ha indicado que actúa en representación de su propietario, por ende, la condición de tenedor del bien ha sido reconocida por quien hoy se opone a su entrega, quien además es concedor desde tiempo atrás de la situación jurídica del predio, por lo que no puede pretender asumir una postura procesal ajena a su situación real asumida en actuaciones judiciales ya señaladas, debiendo sujetarse a lo que en derecho corresponda y se defina en los procesos en curso, en donde ha sido un actor pasiva, como es el caso del proceso de restitución de del inmueble que concluyó con la sentencia que dispuso la entrega del precitado predio.

De igual manera, se advierte de la prueba documental que aporta el oponente a la entrega, así como del relato expuesto en el escrito de oposición aportado donde se observa que la propiedad reclamada dentro del trámite sucesoral antes aludido no corresponden a la que es objeto de oposición ya que como bien lo afirma en el hecho tercero del escrito de oposición donde se indica "**TERCERO:** El bien objeto del presente proceso se encuentra en **PROCESO DE SUCESION EN EL JUZGADO SEXTO DE FAMILIA DEL CIRCUITO DE CALI**, en radicado: 2018- 00233-00, en el cual tiene calidad de heredero del señor: **HELI FRANKY ROJAS**, y dentro del cual se debaten los derechos de uso, goce y disposición del señor: **JULIAN ANDRES FRANKY CASTRILLÓN** y contra quien el presente proceso no produce ni deberá producir ningún efecto. Como bien puede confirmarse en el certificado de tradición No: 370- 582805, de la siguiente forma:", y reitera en el hecho quinto del mismo. (Subrayado del juzgado)

Lo anterior, se ratifica o corrobora con el texto literal de la escritura pública No. 2.200 del 23 de abril de 1997 corrida en la Notaría Décima del Círculo de Cali, respecto de la cual soporta el derecho reclamado en esta ocasión por el señor

Julián Andrés Franklin Castrillón, en la cual de manera concreta indica que los predios objeto del contrato de permuta suscrito entre Chidral SA E.S.P. y el señor Heli Franky Rojas, padre del opositor, fueron los distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-0073498 y 370-467183, por tanto, no se trata de otros predios diferentes al que fue objeto del proceso de restitución que es objeto de entrega mediante la comisión que nos ocupa.

Por lo anterior, se puede deducir que dicha posesión no se demostró, en primer lugar por cuanto la demandada Elizabeth Arciniegas, mediante escrito hizo entrega de la tenencia del precitado predio al señor Julian Andrés Franklin Castrillón desde el día 4 de julio de 2022, quien dejó en claro que actúa en representación de los derechos de quien se dice es el propietario Heli Franklin Rojas, y en segundo lugar, a la diligencia se aportaron una serie de documentos entre los cuales se encuentra un certificado de tradición (370-582805) que no corresponde al inmueble objeto de la entrega, lo cual, en principio, desvirtúa su afirmación de ser poseedores. Además, de los documentos mencionados se corrobora con lo manifestado en la diligencia de entrega, en el cual se indica que el predio es ocupado por un el señor Edwin Alexander Arenas Zapata, mediante contrato de arrendamiento y de quien dice además funge como vigilante del predio conforme contrato suscrito por el aquí opositor, contradiciéndose, ya que el mismo mediante escrito adiado el 4 de julio de 2022 afirma que el predio ya no existe, pues solamente quedan a la fecha sus cimientos.

Estableciéndose así, que no se daban las condiciones para aceptar la oposición aquí planteada, pues para ello se requiere que se trate realmente de un tercero de buena fe y adicionalmente, que el poseedor sea realmente un tercero, entendiéndose por tal, una persona ajena al proceso, frente a quien no produzca efectos la sentencia.

La posesión como lo indica el art. 762 del C. Civil es la tenencia con ánimo de señor y dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra que la tenga en su lugar o a nombre de él, de donde se infiere que debe existir un elemento material como es la aprensión material del bien y otra psicológica cual es la convicción de ser el dueño, lo cual no se da en el caso que nos ocupa, pues de las pruebas recaudadas se desprende que el señor Julián Andrés Franklin Castrillón, no ha permanecido en el inmueble con la aquiescencia de su propietaria inscrita Gloria María Jaramillo Zuñiga, según se desprende del certificado de tradición del predio distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-308116 de la Oficina de Registro de Cali, o con su consentimiento, pues según los elementos probatorios arribados quien ocupaba el predio era la demandada señora Elizabeth Arciniegas y luego se fue, siendo destruido el mismo pues se indica que solamente existen hoy sus cimientos, existiendo, entonces, una causahabencia, respecto de la cual no se aportaron pruebas que la desvirtuaran, en lo que respecta a esta propiedad. Ante ello, era razonable dar aplicación al numeral octavo del artículo 309 del C.G.P., dada la condición de tenedor del opositor respecto de la demandada señora Elizabeth Arciniegas, conforme la prueba documental arribada al proceso.

Lo anterior, aunado a las decisiones judiciales adoptadas tanto por el juez comitente, como por el juzgado Quinto Civil del Circuito local, dentro de acción de tutela impetrada por la demandante Gloria María Jaramillo Zuñiga en contra del Juzgado Catorce Civil Municipal de Cali, en la cual se dispuso la entrega del precitado bien.

En este orden de ideas, el Despacho comparte la decisión impugnada y por ende, debe ser confirmada. En razón de lo antes expuesto, el Juzgado,

RESUELVE:

1°.- CONFIRMAR la decisión adoptada por auto del 29 de mayo de 2023, proferida por el juzgado treinta y seis civil municipal de Cali Valle, dentro de la diligencia de entrega de bien inmueble.

2°.- Costas a cargo del apelante, inclúyase como agencias en derecho la suma de \$**620.000,00**. Líquidense.

3o.- Devuélvase las presentes diligencias a su lugar de origen. Déjense las constancias respectivas.

NOTIFÍQUESE

CLAUDIA CECILIA NARVAEZ CAICEDO
JUEZ

Firmado Por:
Claudia Cecilia Narvaez Caicedo
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 012
Cali - Valle Del Cauca

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: **6d714722595b5831be222437171b6940bc437313cc02eb349689ee2dc8f3fdd**

Documento generado en 23/04/2024 11:29:17 AM

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