

RV: HIPOTECARIODTE:JAIME ALONSO DIEZ y ARGEMIRO MUÑOZ RDO:FAUSTO ANDREY OSPINA RDO: 2021-243

Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 25/07/2023 16:33

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Itagui <j01cctoitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (481 KB)

APELACION A LA OPOSICION ARGEMIRO MUÑOZ.pdf;

Buenas tardes remito para su conocimiento y fines pertinentes, memorial radicado 2021-00243

Cordialmente,



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

FLAVIO RAFAEL RAMIREZ GONZALEZ
ESCRIBIENTE CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
JUZGADOS DE ITAGÜÍ-ANTIOQUIA

 csadjitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co

 +57-4 377-23-11

 CAR 52 # 51-40 ED C.A.M.I P.1 TORRE-A ITAGÜÍ ANTIOQUIA

De: eliana acosta <elianacostaabogada@gmail.com>

Enviado: martes, 25 de julio de 2023 16:27

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Itagui <memorialesitagui@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
abogadaelianaacosta@gmail.com <abogadaelianaacosta@gmail.com>; aliadosgrupojuridico@outlook.com
<arubioabogada@gmail.com>

Asunto: HIPOTECARIODTE:JAIME ALONSO DIEZ y ARGEMIRO MUÑOZ RDO:FAUSTO ANDREY OSPINA RDO: 2021-243

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGUI

REF: EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

DTE: JAIME ALONSO DIEZ RODRIGUEZ y ARGEMIRO MUÑOZ RICO

DDO: FAUSTO ANDREY OSPINA JIMENEZ

RDO: 2021-243

Asunto: RECURSO DE APELACION

ELIANA ACOSTA S.

Abogada

tel 604-520-45-96

cel 316-444-74-22

Señor

JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
ITAGUI

REF: EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO

DTE: JAIME ALONSO DIEZ RODRIGUEZ y ARGEMIRO MUÑOZ
RICO

DDO: FAUSTO ANDREY OSPINA JIMENEZ

RDO: 2021-243

Asunto: RECURSO DE APELACION

ELIANA MARIA ACOSTA SUAREZ, abogada en ejercicio de la profesión, apoderada de la parte demandante respetuosamente y haciendo uso de los recursos dentro del término legal, me permito PRECISAR LOS REPAROS POR LOS CUALES INTERPUSE EL RECURSO DE APELACION, contra el auto proferido el DIA 19 de julio del año 2023, en la que el Despacho acoge el INCIDENTE DE OPOSICION AL SECUESTRO DEL INMUEBLE objeto de la medida cautelar

REPAROS

PRIMERO: La señora NANCY DEL CARMEN ATEHORTUA CASTAÑEDA no es poseedora es TENEDORA del inmueble.

La jurisprudencia ha sostenido que la promesa de compraventa genera tenencia del bien de la persona que recibe el inmueble antes de celebrar la escritura de compraventa no la posesión.

El artículo 777 del Código Civil establece que “El simple lapso de tiempo no muda la mera tenencia en posesión”, la señora Nancy tiene una mera tenencia derivada del contrato de promesa de compraventa donde no se **demuestra la Interversión del titulo**, No demuestra cuando de manera pública y pacífica decide revelarse en contra del propietario para empezar a

ejercer actos que solo estarían reservados para ella, mutando su título de tenedora a poseedora, pero que en la decisión del señor Juez no tiene en cuenta la tenencia y declara poseedora en el incidente de oposición. razón por la cual, se insiste, era necesario que el fallador convocado analizara el tema relativo a la interversión del título, con el fin de establecer si, efectivamente, la opositora podía ser considerada como poseedora.

La pregunta es ¿Por qué LA OPOSITORIA no demandó a Fausto para que le cumpliera o resolviera el contrato de compraventa y pedir la inscripción de demanda? si presentó audiencia de conciliación citando al señor Fausto para que le cumpliera el contrato de promesa de compraventa? Prueba que obra en la oposición la audiencia de conciliación celebrada el 26 de mayo del 2021.

- Prueba de la tenencia y no de la posesión de la opositora es:
 - a.) Al minuto 11 de la audiencia Nancy del Carmen reconoce que es tenedora y no poseedora, cuando manifiesta: *NO he vuelto a saber, no me contesta el teléfono, me tocó pagar abogada para hacer una conciliación con él.* (refiriéndose a el, es a Fausto Andrey)
 - b.) La opositora tiene como propietario a Fausto Andrey Ospina e informa en su declaración que Fausto NO le cumplió el contrato, que no tiene escritura pública porque fausto no le ha hecho escritura pública.
 - c.) Con la audiencia de conciliación como requisito de procedibilidad celebrada el 26 de mayo del 2021, se demuestra que Nancy del Carmen , reconoce a Fausto como propietario y lo requiere mediante audiencia de conciliación para que le cumpla el contrato. Que recibe el inmueble como tenedora porque aclara que es conforme al contrato de promesa de compraventa párrafo tercero de la cláusula cuarta y porque no le ha cumplido con la escritura de compraventa. transcribo: *el señor, NO HA REALIZADO* (en mayúsculas nótese) *la protocolización de la adjudicación de este inmueble a nombre de la convocante.* Tomo

captura como prueba de que Nancy del Carmen es TENEDORA del bien inmueble y no poseedora, pues reconoce dominio ajeno.

TERCERO: El señor FAUSTO ANDREY OSPINA JIMENEZ, realizó la entrega material del inmueble a la señora NANCY DEL CARMEN ATEHORTUA CASTAÑEDA, conforme se estipula en la PARRAFO TERCERO de la CLAUSULA CUARTA de la promesa de venta. Sede Principal: Calle 80 sur No. 60 – 16 Edificio Tricentenario Of. 203 Parque principal de La Estrella (Antioquia) Contacto: (4) 3281044 – 313 7196373 - 3205404063 – 3208017913 E- mail: contacto@aliadosjuridicos.com Sin embargo, a la fecha de esta solicitud, el señor, NO HA REALIZADO la protocolización de la adjudicación de este inmueble a nombre de la convocante.

d.) RECONOCE LA TENENCIA CUANDO REALIZA LA AUDIENCIA DE CONCILIACION NANCY DEL CARMEN CON FAUSTO, solicitada por la tenedora Nancy del Carmen, ES DECIR NO DEMUESTRA QUE FUERA POSEEDORA, POR EL CONTRARIO lo cita para que le cumpla el contrato de promesa de compraventa

Nótese, que el señor FAUSTO ANDREY OSPINA, a la fecha NO HA REALIZADO LA TRADICIÓN del inmueble, a la señora NANCY ATEHORTUA CASTAÑEDA y no bastando con ello, el inmueble ostenta un GRAVAMEN HIPOTECARIO a favor de un tercero; situación que no fue pactada en la promesa de venta.

e.) En la solicitud presentada, para la audiencia de conciliación Nancy del Carmen Atehortua, reconoce dominio ajeno, además demuestra que conocía de la hipoteca objeto de este proceso. Tomo captura de la audiencia de conciliación que así lo demuestra:

QUINTO: Al apartamento (201) (pactado como precio convenido en la CLAUSULA CUARTA), y generado mediante escritura pública No. 751 del 09 de junio de 2020 de la Notaria Segunda de Itagüí, se le asignó la matrícula inmobiliaria No. 001-1399333 en la oficina de registro de Instrumentos públicos de Medellín zona sur. Así las cosas, teniendo en cuenta lo anterior, se procede a verificar la titularidad del inmueble y se encuentra lo siguiente:

FECHA	ACTO	DE	A	ESCRITURA PUBLICA
30-03-2019	COMPRAVENTA	NANCY ATEHORTUA CASTAÑEDA	FAUSTO ANDREY OSPINA JIMENEZ	662
09-06-2020	REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		FAUSTO ANDREY OSPINA JIMENEZ	751
09-06-2020	HIPOTECA	FAUSTO ANDREY OSPINA JIMENEZ	ARGEMIRO MUÑOZ RICO	751

Nótese, que el señor FAUSTO ANDREY OSPINA, a la fecha NO HA REALIZADO LA TRADICIÓN del inmueble, a la señora NANCY ATEHORTUA CASTAÑEDA y no bastando con ello, el inmueble ostenta un GRAVAMEN HIPOTECARIO a favor de un tercero; situación que no fue pactada en la promesa de venta.

f.) En la audiencia la señora Nancy del Carmen demuestra que entrego el bien inmueble que le traditó a Fausto con escritura

pública, se despojo del inmueble y además en el minuto 10:10 afirma nos fuimos a pagar arriendo mientras el me entregaba el apartamento, se despojó de la posesión que tenía de su bien que repito VENDIO mediante la escritura pública 662 del 30 de marzo del 2019 de la Notaría Segunda de Itagüí- prueba igualmente es la parte del escrito de oposición al que tomo captura:

2. **ENTREGA DEL INMUEBLE:** Mediante Escritura Pública No. 662 del 30 de marzo de 2019 de la Notaría Segunda de Itagüí y, conforme se desprende del certificado de libertad con M.I. No. 001 -1124222 de la ORIP de Medellín Zona sur, la señora NANCY DEL CARMEN ATEHORTUA CASTAÑEDA, transfiere el derecho real y de dominio al demandado.

NANCY DEL CARMEN ATEHORTUA , actúa Como mera tenedora, cuando simplemente ejerce un poder externo y material sobre el bien reconociendo dominio ajeno de la posesión - el animus- pues en aquella, quien detenta la cosa no tiene ánimo de señora y dueña, sino que, por el contrario, reconoce dominio ajeno a Fausto Andrey Ospina

Sabia que el inmueble se encontraba hipotecado y concilio con el señor Fausto:

Nancy del Carmen manifiesta que es poseedora, pero pesar de no serlo demuestra es la tenencia, además de que sabía que el bien está hipotecado, por eso solicito en la audiencia de conciliación a Fausto que le entregara el inmueble la tradición, (con título y modo) e igualmente que le entregara sin el gravamen hipotecario que figura a nombre de mis mandantes . Nancy del Carmen conocía todo, que ella le vendía a Fausto; que Fausto hipotecó; que Fausto canceló el reglamento de propiedad horizontal; que Fausto adquirió las hipotecas para construir y que conocía que Fausto era constructor; sabía que había un nuevo reglamento de propiedad horizontal y que había vendido los apartamentos, conocía la situación jurídica, debería haber tenido diligencia y demandar el cumplimiento a Fausto. NANCY DEL CARMEN ASI

CONCILIO. Entre ellas las que demuestran la tenencia:

PRIMERO: Los señores NANCY DEL CARMEN ATEHORTUA CASTAÑEDA, identificada con cédula de ciudadanía número: 42.762.049 y FAUSTO ANDREY OSPINA JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía N° 71.385.185, manifiestan dar cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrada el día 21 de febrero de 2019 respecto del inmueble: CASA DE SEGUNDO PISO, CARRERA 50 A N° 33-18, con un área construida de 72.89 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Itagüí en el Sector San Pio.

SEGUNDO: En consecuencia, el señor FAUSTO ANDREY OSPINA JIMENEZ identificado con cédula de ciudadanía N° 71.385.185, se obliga a realizar el levantamiento de la hipoteca que grava el citado inmueble y a su vez suscribir la

escritura publica a nombre de la señora NANCY DEL CARMEN ATEHORTUA CASTAÑEDA, identificada con cédula de ciudadanía número: 42.762.049, a mas tardar el día 31 de agosto de 2021 en la Notaria Primera Zona Sur, a las 9:00 a.m. gestiones que estarán a cargo del señor FAUSTO ANDREY OSPINA.

TERCERO: La descripción del inmueble citado en el contrato será sometida a verificación, conforme a los planos que se hayan presentado con la escritura pública N° 751 del 09 de junio de 2020, otorgada en la Notaria Segunda de Itagüí. En este sentido, de estar satisfecha la señora NANCY DEL CARMEN ATEHORTUA CASTAÑEDA, se realizara ACTA de entrega del mencionado inmueble, por parte del señor FAUSTO ANDREY OSPINA, una vez se encuentre en firme la protocolización de los actos notariales pendientes, tales como levantamiento de hipoteca y adjudicación del inmueble a nombre de la señora NANCY ATEHORTUA.

SEXTO: Se compromete la señora NANCY DEL CARMEN ATEHORTUA CASTAÑEDA a cancelar el valor de OCHENTA MIL PESOS M.L. (\$80.000) por concepto de servicios públicos, durante los meses de junio, julio y agosto de 2021, hasta que se suscriba en favor de la señora NANCY ATEHORTUA la escritura publica que transfiere el derecho real de dominio en cabeza suya,

Las partes acuerdan que de presentarse algún evento de fuerza mayor o caso fortuito, que no permita el cumplimiento de los tramites notariales aca citados, y que retrasen el mismo, la señora NANCY DEL CARMEN ATEHORTUA CASTAÑEDA continuara cancelando esta suma de dinero, hasta que se cumpla con la obligación de la suscripción de la respectiva escritura pública.

SEGUNDO:

incidente de oposición Extemporáneo :

La señora Nancy del Carmen Atehortua ESTUVO PRESENTE EN LA DILIGENCIA de secuestro, tenía 5 días para presentar la oposición **y lo presento 8 días hábiles antes de la oportunidad procesal.- siendo extemporánea.** El auto que ordena agregar al expediente el despacho comisorio fue notificado el día 14 de junio del 2023 a las 8.am. pero el incidente es propuesto el 06 de junio del 2023, SIENDO extemporáneo

... artículo 309 del Código general del Proceso, establece el tercero poseedor que haya estado presente en la diligencia sin la representación de apoderado judicial, pero el término para hacerlo será de cinco (5) días.

Cabe anotar que la incidentista también se encontraba presente en la diligencia de secuestro del bien inmueble, que se le dejó en depósito y se le hicieron las advertencias del ley por parte de la Inspectora de policía como consta en el acta de diligencia de secuestro incorporada en el expediente.

Si un tercero poseedor que no estuvo presente en la diligencia de secuestro solicita al juez del conocimiento, dentro de los veinte (20) días siguientes a la práctica de la diligencia,

El auto que ordena agregar al expediente el despacho comisorio fue notificado el día 14 de junio del 2023 a las 8.am. pero el incidente es propuesto el 06 de junio del 2023, también sería extemporaneo en caso de que el juzgador tuviera como que no estuvo presente la opositora, y FUE ANTES DE TIEMPO, POR LO TANTO TAMBIEN ES EXTEMPORANEO.

El artículo 309 numeral 7 del Código General del Proceso reza: Si la diligencia se practicó por comisionado y la oposición se refiere a todos los bienes objeto de ella, se remitirá inmediatamente el despacho al comitente, y el término previsto en el numeral anterior se contará a partir de la notificación del auto que ordena agregar al expediente el despacho comisorio.

TERCERO: el artículo 309 ibídem, dispone: "Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:

1. El juez rechazará de plano la oposición a la entrega formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella.

AL tenerse NANCY DEL CARMEN, como TENEDORA DEL INMUEBLE al reconocer como propietario a FAUSTO ANDREY OSPINA JIMENEZ, como se deduce de las pruebas, entre ellas la audiencia de conciliación celebrada en Corjuridica entre Nancy y Fausto donde conciliaron y tiene como propietario a Fausto, como la promesa de compraventa acercada en la oposición y de la que dieron fe testigos y la misma opositora, que por jurisprudencia NO LLEGA CON ANIMO DE SEÑORA Y DUEÑA POR TENER UNA PROMESA DE COMPRAVENTA, sino que solo se deriva en la tenencia, se debe rechazar de plano la oposición por que la tenedora obra en

nombre de Fausto y la sentencia produce efectos sobre Fausto Andrey conforme al artículo :

CUARTO: DERECHO DE PERSECUCIÓN DEL BIEN HIPOTECADO

El inmueble objeto de la oposición estaba gravado con hipoteca abierta sin límite de cuantía, antes de la entrega que le hizo Fausto en calidad de tenedora a Nancy del Carmen, dineros de la hipoteca que fueron destinados por el propietario para la construcción de edificio.

El Derecho de persecución le concede al Acreedor la acción Hipotecaria que la puede Intentar contra el tercero que ha hipotecado un bien propio para garantizar una deuda ajena más no obligado personalmente o contra el tercero poseedor que a cualquier título lo hubiere adquirido que reconvenido para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca antes de la adquisición, no podrá alegar que primero persiga al deudor obligado personalmente; claro que si el tercero adquirente hace el pago, se subroga, por la ley, en los derechos del acreedor en los mismos términos que el Fiador artículo 2453.

No se tuvieron en cuenta «las pruebas de constitución y registro de la hipoteca», que obran en el plenario las cuales «garantizan» el derecho de persecución del bien hipotecado, por parte del acreedor de conformidad con lo consagrado en el artículo 2452 del Código Civil.

Las medidas cautelares se perfilan a garantizar la satisfacción de los derechos reconocidos por la autoridad judicial, precisamente, para asegurar el cumplimiento efectivo de la sentencia. No habría seguridad jurídica, ni requerimiento de sacar el certificado de libertad cuando se va a constituir la hipoteca, ni ir al inmueble a verificar si es del propietario inscrito antes de celebrar la hipoteca, como si lo hicieron mis mandantes en su obrar diligente al saber con que garantizaban sus dineros fruto de muchos años de trabajo, ¿ para qué agotar esas diligencias si en cualquier momento se le quita la garantía y el derecho de persecución que reza en el artículo 2452 del Código Civil.?

QUINTO: OPONIBILIDAD

La Hipoteca es oponible a terceros. la hipoteca esta inscrita en la oficina de Instrumentos públicos de Medellín en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-1399333 zona sur y valga a notar de la cual la tenedora Nancy del Carmen tenía conocimiento como se prueba con su declaración, con la misma oposición y con las pruebas arrimadas por nancy, como la audiencia de conciliación celebradas con Fausto.

DERECHO: Invoco como fundamento de derecho lo preceptuado por el artículo 127, 320, y siguientes del Código General del proceso Civil. Artículo 2452, 2453, código civil.

PRUEBAS:

Téngase como tal las pruebas que se encuentran en el proceso; en la oposición presentada, al descorrer el traslado y la demanda que obra en

el juzgado 3 civil municipal de Itagüí, radicado 2022-345 que fue anunciada por la opositora en la audiencia y en la oposición, que adjunto.

COMPETENCIA:

Es usted señor juez competente para resolver la procedencia del recurso de apelación y el Tribunal Superior de Medellín Sala Civil sobre la admisión del mismo.

NOTIFICACIONES

La suscrita recibirá notificaciones en su despacho o en Itagui en la calle 52 Nro.50-32 oficina 302 Edificio Los Ejecutivos.

Correo electrónico: elianaacos@gmail.com

Atentamente,

Itagui, JULIO de 2023

ELIANA MARIA ACOSTA SUAREZ

T.P. Nro. 115.915 del C.S. de la J.