

RAD. 2010-02338-00
EJECUTIVO MIXTO.

SECRETARIA: Señor juez; paso a su despacho el presente proceso, con memorial presentado por el apoderado del señor JUAN ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ, nuevo propietario del inmueble objeto de esta litis, según documentación que anexa solicitando la entrega del inmueble por el despacho y de los títulos correspondientes a cánones de arrendamiento del mismo. Sírvasse Proveer.

Sincelejo, 26 de Octubre del 2020.

LUZ MARIA SANABRIA MARTINEZ.
SECRETARIA.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO, Octubre Veintiséis (26) de Dos Mil Veinte (2020).

Entra el despacho a resolver la solicitud de entrega del inmueble por parte del Juzgado presentada por el apoderado del señor JUAN ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ, así como el memorial presentado el 21 de enero del año en curso por los terceros intervinientes JUAN CARLOS PAYARES VILLEGAS, ELIAS DAVID PAYARES VILLEGAS y RAMÓN ANDRES PAYARES VILLEGAS previa las siguientes,

CONSIDERACIONES.

En un extenso escrito donde da cuenta del devenir procesal que no es del caso volver a repetir solicita el apoderado del señor JUAN ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ se le entregue por parte del despacho el inmueble objeto de esta litis por ser el nuevo propietario del mismo según la documentación que anexa.

Sin embargo, para resolver la solicitud anterior si es necesario señalar puntos clave de este asunto.

1) Mediante providencia de fecha del 20 de mayo de 2014 este juzgado declaró la nulidad del numeral 5° del auto de fecha 6 de agosto de 2007 y todas las actuaciones que se derivaran de ella proferidas por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Sincelejo, y ordenó dejar sin efectos las anotaciones 6 y 7 del folio de matrícula inmobiliaria N° 340-52037, ordenando al Banco Davivienda devolver en el término de 30 días el dinero pagado por el mismo a los compradores de dicho inmueble, y a los compradores señores JUAN CARLOS PAYARES VILLEGAS, ELIAS DAVID PAYARES VILLEGAS y RAMÓN ANDRES PAYARES VILLEGAS reintegrar a los señores LUIS HERNANDO TUBERQUIA E IRIS MONTERROSA DE TUBERQIA el referido inmueble, que los primeros habían adquirido por compra efectuada a DAVIVIENDA a quien se le había adjudicado en la diligencia de remate; y realizada esas devoluciones se archivara el proceso, pues la demanda había sido rechazada por no haber subsanado el demandante los

requisitos indicados en el auto inadmisorio, en cumplimiento de la decisión del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Sincelejo el día 23 de abril de 2007 por el cual resolvió revocar el mandamiento de pago, inadmitir la demanda y levantar las medidas cautelares en este asunto.

2) No obstante lo anterior los señores PAYARES VILLEGAS interpusieron una serie de recursos que dilató la actuación hasta que finalmente los señores PAYARES VILLEGAS (escrito presentado el 21/10/19) aceptaron la devolución por parte de DAVIVIENDA del dinero de la compra del inmueble efectuada mediante escritura pública 1006 del 8 de septiembre de 2005 y que una vez recibido pondrían a disposición de los demandados LUIS HERNANDO TUBERQUIA E IRIS MONTERROSA DE TUBERQUIA el inmueble en cuestión haciendo la salvedad que el mismo había sido arrendado a la empresa COMESTIBLES DE LA SABANA y/o ROGELIO GARCIA CORTES, OSCAR ORLANDO ORTIZ PIANETA y DARLYS ISABEL NARVAEZ PEREZ con quienes deberían entenderse en adelante los demandados, aportando copia del citado contrato de arriendo (ver folio 568 y ss).

3) Posteriormente luego de que se les entregara el dinero que habían pagado a DAVIVIENDA por el inmueble los señores PAYARES VILLEGAS presentan escrito el día 23 de enero de 2020 por el cual dejan a disposición del Juzgado el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 340-52037 y solicitan se ordene a los arrendatarios del mismo COMESTIBLES DE LA SABANA y/o ROGELIO GARCIA CORTES, OSCAR ORLANDO ORTIZ PIANETA y DARLYS ISABEL NARVAEZ PEREZ que en adelante se entiendan con los demandados LUIS HERNANDO TUBERQUIA E IRIS MONTERROSA DE TUBERQUIA en lo relativo al contrato de arriendo, pues estos últimos pasan a ser arrendadores debiéndoles pagar a estos los cánones por efectos de la subrogación contractual que establece el artículo 2020 del Código Civil.

Luego de este resumen, de lo acontecido en el devenir procesal entramos a resolver la solicitud de entrega del inmueble presentada por el señor JUAN ESTEBAN PUERTA GUETIERREZ por medio de apoderado lo que de contera da pie para manifestarnos respecto de lo expresado por los hermanos PAYARES VILLEGAS del 21 de enero del año en curso.

Efectivamente con su petición el apoderado del señor PUERTA GUTIERREZ aporta copia de la escritura pública N° 2.747 del 1° de octubre de 2019 otorgada en la Notaría Tercera de Montería por la cual se liquida la sucesión del finado LUIS HERNANDO TUBERQUIA FLOREZ sucesorio en el cual le fue adjudicado el bien inmueble con matrícula inmobiliaria N° 340-52037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo luego de que adquiriera los derechos de gananciales y hereditarios de la cónyuge superviviente y de los herederos del finado, siéndole adjudicado como se indicó el bien inmueble con M.I. N° 340-52037 ubicado en la ciudad de Sincelejo en la calle 38 N° 17-45, inmueble este que es el que ha sido objeto de discusión en este asunto. Con la escritura pública referenciada el señor PUERTA GUTIERREZ aporta un certificado de libertad y tradición del mencionado inmueble expedido el 11 de febrero de 2020 donde puede apreciarse en la anotación 011 el registro de la escritura Pública número

2747 de la Notaría Tercera de Montería contentiva de la liquidación de la sucesión del finado LUIS HERNANDO TUBERQUIA FLOREZ, liquidada a favor del señor JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ.

Así las cosas no cabe duda de que el actual y legítimo propietario del bien inmueble con matrícula N° 340-52037 es el señor JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ.

Ahora bien, con respecto a la solicitud que hace el señor PUERTA GUTERREZ de que se le entregue materialmente por parte del despacho el inmueble tantas veces referenciado, tal petición habrá de negarse, en primer lugar porque dicho inmueble nunca ha sido materialmente recibido por el Juzgado pues los antiguos propietarios y terceros intervinientes, señores **JUAN CARLOS PAYARES VILLEGAS, ELIAS DAVID PAYARES VILLEGAS y RAMÓN ANDRES PAYARES VILLEGAS** cuya adquisición de dicho inmueble a DAVIVIENDA fue dejada sin efecto por orden de este Juzgado mediante auto del 20 de mayo de 2014, simplemente manifestaron al despacho en el memorial presentado el 21 de enero del año en curso que ponían el inmueble a disposición del despacho dejando la salvedad que sobre el mismo pesaba un contrato de arrendamiento a **COMESTIBLES DE LA SABANA y/o ROGELIO GARCIA CORTES, OSCAR ORLANDO ORTIZ PIANETA y DARLYS ISABEL NARVAEZ PEREZ** y que a quien se le entregara el inmueble debía respetar ese contrato, se tenía la idea que el inmueble se iba a entregar a los demandados herederos del finado LUIS HERNANDO TUBERQUIA FLOREZ y su cónyuge IRIS MONTERROZA DE TUBERQUIA pero con la adjudicación en la sucesión del finado LUIS HERNANDO TUBERQUIA de dicho inmueble al señor JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ es a este a quien se le debe entregar de manera formal que no material el mismo, pues como se indicó hay un contrato de arriendo vigente y el adquirente está obligado a respetar el mismo, y si quiere terminarlo debe hacerlo por las vías que establece la ley, no siendo este proceso el mecanismo para lograr esa entrega mediante la terminación del arrendamiento.

En efecto, estable el artículo 2020 del Código Civil: **RESPECTO DEL ARRIENDO POR TERCEROS. Estarán obligados a respetar el arriendo:**

1. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo.
2. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública, exceptuados los acreedores hipotecarios.
3. Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el registro de instrumentos públicos, antes de la inscripción hipotecaria". (Subrayas nuestras).

De otro lado, tenemos que la venta del inmueble, no fue pactada en el contrato de arrendamiento que habían suscrito los señores **JUAN CARLOS PAYARES VILLEGAS, ELIAS DAVID PAYARES VILLEGAS y RAMÓN ANDRES PAYARES VILLEGAS** con la arrendataria **COMESTIBLES DE LA SABANA y/o ROGELIO GARCIA CORTES, OSCAR ORLANDO ORTIZ PIANETA y DARLYS ISABEL NARVAEZ PEREZ**, como causal de terminación del mismo ni la misma figura como causa legal de terminación del contrato de arrendamiento.

Así las cosas, se itera la petición de entrega material del plurimencionado inmueble se negará por este despacho por las razones anotadas pero se ordenará oficiar a los arrendatarios **COMESTIBLES DE LA SABANA y/o ROGELIO GARCIA CORTES, OSCAR ORLANDO ORTIZ PIANETA y DARLYS ISABEL NARVAEZ PEREZ** para que en lo sucesivo tengan como su arrendador al señor **JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ** para que le sean cancelados los cánones de arrendamiento de dicho inmueble hasta que se dé por terminado por las causas legales o contractuales el contrato de arrendamiento.

Con respecto a la entrega de los cánones de arrendamiento que alega deben estar depositados en la cuenta de depósitos del juzgado se procederá a verificar su existencia y en caso de existir los mismos se ordenará su entrega al señor **JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ** o a su apoderado con facultades para recibir Dr. **PABLO ENRIQUE MARQUEZ DE LA HOZ**.

Por último, cabe indicar que fue recibido un oficio de embargo del Juzgado Primero Laboral del Circuito de Sincelejo donde comunican el decreto del embargo de los dineros producto del remate dentro de este proceso o del remante del mismo, debiéndose comunicarle que no se acoge esa medida pues el proceso terminó mediante providencia del 6 de agosto de 2007 que rechazó la demanda y las medidas cautelares se habían levantado por providencia del Tribunal superior del Distrito Judicial de Sincelejo el día 23 de abril de 2007 por el cual resolvió revocar el mandamiento de pago, inadmitir la demanda y levantar las medidas cautelares en este asunto.

En igual sentido se comunicará al Juzgado Cuarto Civil del Circuito e Montería quien mediante oficio N° 1299 informó del embargo dentro del proceso ejecutivo singular radicado 2015-00110-00 seguido por **JOSE MILAGROS RESTREPO GUTIERREZ** contra **LUIS HERNANDO TUBERQUIA FLOREZ**, cuyo embargo se había decretado consumado mediante auto de fecha 28 de noviembre de 2016.

En razón y mérito de lo expuesto el JUZGADO,

RESUELVE

1º) NEGAR la solicitud de entrega material del inmueble con M.I N° 340-52037, por las razones expuesta en la parte motiva de esta providencia.

2º) OFICIESE a los arrendatarios del inmueble con M.I N° 340-52037, **COMESTIBLES DE LA SABANA y/o ROGELIO GARCIA CORTES, OSCAR ORLANDO ORTIZ PIANETA y DARLYS ISABEL NARVAEZ PEREZ** para que en lo sucesivo tengan como su arrendador al señor **JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ** para que le sean cancelados los cánones de arrendamiento de dicho inmueble hasta que se dé por terminado por las causas legales o contractuales el contrato.

3º) Líbrense las comunicaciones del caso al Juzgado Primero Laboral del Circuito de Sincelejo y Cuarto Civil del Circuito de Montería relativas a los embargos de

remanentes comunicados por sus despachos, atendiendo lo dispuesto en las consideraciones de esta providencia.

4º) Téngase al Dr. **PABLO ENRIQUE MARQUEZ DE LA HOZ** como apoderado del señor **JULIO ESTEBAN PUERTA GUTIERREZ** en los términos y para los efectos del poder a él conferido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

HELMER CORTES UPARELA.
JUEZ.

Firmado Por:

HELMER RAMON CORTES UPARELA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO DE SINCELEJO

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:
ea7090bde65c03493b4d6c951fcaa51f558506d9e00af179a37589df7aac
4732

Documento generado en 26/10/2020 02:52:19 p.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>