

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Buenaventura, veinticuatro (24) febrero de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA No. 016 .

76-109-40-03-004-2018-00173-00

OBJETO DE LA DECISION

El señor **HÉCTOR FABIO ROMERO HOYOS**, demanda en proceso de restitución de tenencia a la señora **MAURA OMAIRA HURTADO DE LA PAZ**, a fin de obtener la restitución o la entrega del bien inmueble (mejora), además, se condene en costas a la parte demandada.

Agotado el trámite procesal pertinente y no observando causal que invalide lo actuado, procede el despacho por medio del presente proveído a dictar la sentencia anticipada de primera instancia que en derecho corresponde, de conformidad con el artículo 278 del Código General del Proceso, teniendo en cuenta que existen las pruebas suficientes para ello y la testimonial solicitada por las partes, no cumplen con los requisitos exigidos por el artículo 212 *Ibídem*.

SINTESIS DE LA DEMANDA

Indica la parte demandante, por intermedio de su apoderada judicial, que la demandada transfirió a título de compraventa a su favor mediante escritura pública No. 1.066 del 19 de junio de 2009, de la Notaría Segunda de Buenaventura, sin registrar, de una casa de habitación construida sobre terreno de propiedad de la Nación, ubicada en el barrio la Independencia de esta ciudad, calles 6B y 7, sin número de la casa debido a que no se le había asignado nomenclatura, con número predial 01 02 0042

0005 001, cuyos linderos son: **ORIENTE**: en extensión de 12 mts. Con la carrera 64 A; **NORTE**: en extensión de 20 mts. con propiedad de Oswaldo Borja; **SUR**: en extensión de 20 mts. Con propiedad de Bertha Gamboa, y **OCCIDENTE**: En extensión de 12 mts. Con propiedad de N. Caballero, con una extensión total de 240 mts.2; construcción hecha en un lote de terreno de la Nación, administrado por el Ministerio de Transporte, entidad pública que no se lo ha legalizado ni titulado, por lo que carece de matrícula inmobiliaria, por tal razón no se encuentra registrada dicha escritura.

Igualmente se acordó el pacto de retroventa, en el término de 12 meses contados a partir del día del otorgamiento de la escritura pública de venta, que para ejercerla, la señora Hurtado de Paz, debería cancelar al demandante la suma de \$66.000.000,00 dentro del término antes pactado; debiendo el demandante tomar posesión del inmueble o venderlo, pasados 30 días del vencimiento de los 12 meses antes mencionados.

Expresa que el término para hacer uso de la retroventa, venció el día 19 de junio de 2010, sin que la demandada pagara el precio convenido para realizarla.

Indica el demandante que en su calidad de propietario del inmueble, por medio de la escritura No. 680 del 19 de junio de 2018, de la Notaría Segunda de Buenaventura y con fundamento en el certificado de nomenclatura expedida por la Oficina Asesora de Planeación de la Alcaldía de Buenaventura, actualizó la nomenclatura del inmueble objeto de esta demanda, correspondiéndole como ubicación la carrera 64 A No. 6B-67 de la actual nomenclatura urbana de esta ciudad.

Que el 30 de mayo de 2013, con la demandada celebró acuerdo privado para modificar las condiciones de la retroventa, fijando como precio para la misma, la suma de \$30.000.000,00, pagaderos el 15 de julio de 2013, encontrándose también vencido el nuevo término para hacer uso de la retroventa y no ha ejercido este derecho, ni le ha restituido el inmueble.

Agrega que la demandada no es propietaria del inmueble objeto de esta demanda, desde el momento de la celebración del contrato de compraventa con pacto de retroventa, acordando las partes que la vendedora continuara ocupando el inmueble a título de uso y habitación.

Que por haberse cumplido el plazo acordado para que la demandada hiciera uso del pacto de retroventa, sin hacerlo, se encuentra en mora de entregar la tenencia del inmueble.

Aclara que la demandada fue debidamente identificada y su nombre correcto es **MAURA OMAIRA HURTADO DE PAZ**.

PRETENSIONES

Por lo anterior, pretende que se ordena a la demandada restituirle la tenencia del inmueble antes referido e identificado con su número predial y por sus linderos, dentro de los 8 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia que ponga fin a este proceso, que de no ser así, se realice la entrega conforme a lo ordenado en el artículo 308 del Código General del Proceso. Que se condene en costas a la parte demandada.

Solicita como medida cautelar y con el fin de que el inmueble no sea objeto de transferencia a terceras personas que lo adquieran de buena fe, o cualquier otro tipo de disposición o negociación, se ordene la práctica del secuestro del inmueble, la que debe llevarse a cabo antes de la notificación del auto que admita esta demanda, por tal razón, no hace uso del requisito de procedibilidad de la conciliación.

Se acompañó como pruebas, la Escritura Pública No. 1.066 del 19 de junio de 2019, emanada de la Notaría Segunda del Círculo de Buenaventura; contrato de Reconocimiento de Deuda y Acuerdo de Pago para Cancelación de la Obligación; Certificado Catastral Nacional del predio objeto de esta demanda; copia de la cédula de ciudadanía de la demandada y poder para demandar.

TRAMITE DEL PROCESO

Por auto No. 1068 de septiembre 04 de 2018¹, se inadmitió la demanda de restitución de bien inmueble dado en tenencia, debido a que no se halla debidamente acreditada la calidad de tenedora por parte de la demandada de dicho bien, que solo se enuncia en la demanda, pero no se allega prueba que la demuestre, que como bien se sabe, es requisito

¹ Folio 17

indispensable para adelantar esta clase de acciones, de conformidad con el numeral 1° del artículo 384 del Código General del Proceso; concediéndole a la parte demandante un término de cinco días para subsanar.

Una vez subsanada la demanda con declaraciones extra juicios, este despacho mediante auto No. 1453 de octubre 24 de 2018, rechazó la demanda debido a que estudiada a fondo, se constató que de acuerdo a los contratos suscritos por las partes y sus acuerdos que los componen, nos encontramos frente a acciones como son la entrega del tradente al adquirente o ejecutivo, situación que el despacho no puede decidir debido a que es a prevención del demandante la clase de proceso que quiere tramitar, auto que fue recurrido y el superior revocó tal decisión para que se resolviera sobre su admisión o rechazo, pero solo teniendo como justificación de ello, si la demanda fue o no subsanada en debida forma.

Por lo anterior, la demanda fue admitida mediante auto No. No. 992 del 04 de junio de 2019²; providencia que dispuso además, su notificación a la parte demandada, correr el traslado pertinente y fijó caución para decretar medidas cautelares.

La señora **MAURA OMAIRA HURTADO DE PAZ**, fue notificada por intermedio de su apoderada judicial, el 27 de junio de 2019³ del auto admisorio, informándole del término para presentar contestación en defensa de sus intereses, haciéndolo el día 26 de julio del mismo año, en el que indicó que la demandad no ha hecho negociación alguna con el demandante, que en ningún momento le ha prestado dineros, que se han presentado malos entendidos y se opone a las pretensiones de la demanda.

Mediante auto No. 1426 de julio 31 de 2019⁴, se corrió traslado a la parte demandante de las excepciones propuestas por la parte demandada, quien hizo uso del traslado mediante su apoderada judicial, indicando que existe la escritura pública No. 1066 de 2099 (sic), dentro de la cual el notario da fe de su contenido, que es el señor **HECTOR FABIO ROMERO HOYOS**, quien a través de uno de sus dependientes, sostuvo un negocio civil con la demandada, que luego se elevó a escritura pública, que luego fue ratificado por documento privado que reposa en el expediente, con

² Folio 28

³ Folio 29

⁴ Folio 40

firmas originales y autenticadas ante notario, por lo que solicita que no se acojan las excepciones propuestas por la parte demandada.

CONSIDERACIONES:

Conveniente resulta advertir en primer lugar, que los llamados presupuestos procesales, que la Honorable Corte Suprema de Justicia ha determinado con los de demanda en forma, competencia del juez, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran satisfechos plenamente en autos. Así se observa la actuación procesal que se tiene a la vista, lo que no merece reparo alguno al respecto y por lo tanto, vale la pena afirmar, que la relación jurídica procesal está completamente satisfecha y goza de suficiente validez.

De igual forma se puede apreciar, de lo que corresponde a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, puesto que al proceso ha concurrido el demandante señor **HÉCTOR FABIO ROMERO HOYOS**, se encuentra legitimado para pretender que se ordene la restitución del bien dado en tenencia, por ser parte del contrato como comprador y aducir que la vendedora no le ha hecho entrega del mismo.

En lo que respecta a la parte pasiva de esta acción, conforme los contratos aportados, corresponde a la señora **MAURA OMAIRA HURTADO DE LA PAZ**, quien ostentan la indicada tenencia del bien determinado en el contrato de compraventa, suscrito entre las partes y de quien se predica el incumplimiento contractual por no pago de unos dineros reconocidos en los contratos suscritos por las partes.

Así las cosas, los extremos del litigio están legitimados en causa activa y pasiva, y la relación jurídico procesal fue válidamente constituida. Adicionalmente, cada de las etapas procesales agotadas cumplió con las finalidades contempladas en el derecho procesal y sustancial. Por lo tanto, por haberse cumplido tanto los presupuestos sustanciales como los procesales resulta procedente decidir de fondo tal como se hará.

El problema jurídico a resolver consiste, en determinar si es jurídicamente procedente ordenar a la demandada señora **MAURA OMAIRA**

HURTADO DE LA PAZ, restituir a la parte actora señor **HÉCTOR FABIO ROMERO HOYOS** el bien objeto de dicho contrato de compraventa.

La acción que nos ocupa, atendiendo a los hechos de la demanda y sus pretensiones, es la de la restitución de la tenencia de un bien inmueble, acción cuyo procedimiento se halla consagrado en los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso.

En cuanto a la tenencia, bien se sabe, que es la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. Ejemplo de ello son el acreedor prendario, el secuestre, el usufructuario, el usuario, el que tiene derecho de habitación, que son meros tenedores de la cosa empeñada, secuestrada o cuyo usufructo, uso o habitación les pertenece.

En el asunto a estudio se tiene que, la pretensión del señor **HECTOR FABIO ROMERO HOYOS**, es que se ordene a su demandada **MAURA OMAIRA HURTADO DE PAZ**, el reintegro de un bien inmueble del que dice le permitió a la nombrada seguir ocupándolo a título de uso y habitación, luego de que se lo compró con pacto de retroventa, contrato que se encuentra consignado en la escritura pública # 1066 del 19 de junio de 2009, suscrita en la Notaria Segunda de Buenaventura.

La tenencia del bien por parte de la señora **HURTADO DE PAZ** en las condiciones anotadas, fuera de manifestarlo el demandante, lo testifican extrajudicialmente ante notario, los señores **ELKIN JULIAN GONZALES RAYGOSA y ARMANDO ARDILA PLAZA**, quienes manifestaron que el señor **HECTOR FABIO ROMERO HOYOS** no ha podido entrar en posesión del inmueble pese a haberlo comprado a la señora en mención.

La demandada a su turno, ha manifestado que, el contrato de compraventa con pacto de retroventa suscrito con el señor **ROMERO HOYOS**, no tiene ninguna validez dado que contiene una serie de falsedades, que el bien inmueble lo ocupa a título de propietaria y no de tenedora, aceptando sí, que el contrato en mención conllevó la obligación de reintegrarle al nombrado una determinada cantidad de dinero.

Así la posición de las partes, será lo primero determinar, si efectivamente nos encontramos frente a la tenencia de un inmueble por

parte de la señora **MAURA OMAIRA HURTADO DE PAZ**, cuya restitución deba hacerse mediante la presente acción.

Como se anotó al inicio, la tenencia es la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño sino en lugar o a nombre del dueño, circunstancia esta, en cabeza de la demandada, que de entrada debemos manifestar, en el presente caso, no tiene plena comprobación, a contrario sensu, es un hecho demostrado, que la mencionada, antes que ocupar el bien en las condiciones anotadas, lo viene haciendo a título de poseedora, luego de que adquirió unas mejoras de manos del también poseedor **SEBASTIAN OCORO**, tal y como consta en la copia del documento privado de venta traído al proceso y fue estas mismas mejoras las que la señora **MAURA OMAIRA HURTADO DE PAZ** vendió a **HECTOR FABIO ROMERO HOYOS**, no otra cosa se lee de la escritura pública # 1066 del 19 de junio de 2009, corrida en la Notaria Segunda del Círculo de Buenaventura, instrumento este que a propósito, nunca se pudo inscribir ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, por carecer de matrícula inmobiliaria el predio sobre el que se ejerce la referida posesión. La negociación de tales derechos posesorios quedó condicionada por las partes a una retroventa la que se cumpliría en un año, pacto que nunca se cumplió por parte de la vendedora hoy demandada, situación la que motivó el adelantamiento de la presente acción de restitución de tenencia.

Por parte del actor **ROMERO HOYOS** se le atribuye a la señora **HURTADO DE PAZ**, la condición de tenedora del bien bajo el entendido de que a esta le fue permitido seguir habitando el inmueble dado en venta, pues el negocio se llevó a cabo con el convenio de una retroventa, que de no llevarse a cabo, le imponía la obligación de entregarlo, siendo esto lo que a la postre sucedió, es decir la demandada no hizo uso del derecho a la retroventa dentro de la oportunidad acordada, por lo que era su deber contractual desocupar el inmueble a fin de que del mismo tomara posesión el comprador, entrega con la que la vendedora no ha cumplido.

Frente a tal tenencia que el demandante pretende demostrar con prueba del orden testimonial, se tiene la propia escritura pública de compraventa con pacto de retroventa, la que nos indica que la señora **HURTADO DE PAZ** ha tenido siempre la calidad de poseedora, bien se lee en dicho instrumento que lo que vende es una mejora de su propiedad plantada en terrenos del municipio de Buenaventura, la que ha venido

poseyendo de forma quieta, pacífica e ininterrumpida y que a raíz de la venta que de ella hizo a **HECTOR FABIO ROMERO HOYOS**, tal posesión solo se la entregará de no llegar a ejercer el derecho a la retroventa dentro del plazo de un año más 30 días. Tal situación como podemos ver, para nada permite reconocer que estemos frente a una persona en tenencia de un bien, sino que se trata de su poseedora.

Lo anterior nos indica, que es equivocada la acción con la que se pretende desalojar a la pasiva del inmueble en donde se encuentran radicada la posesión que vendió, para nada puede hablarse de restitución de tenencia, cuando claro es que la señora **HURTADO DE PAZ** no ostenta la calidad que se le indilga en la demanda, pues si bien vendió sus derechos posesorios, no por esto pasó a ser tenedora, bajo el argumento de que siguió ocupando el bien por habérselo permitido el comprador, mientras transcurría el tiempo para ejercer el derecho a la retroventa, muy claro es que la entrega del inmueble quedó supeditada a dicho pacto y si con este no cumplió la vendedora no puede decirse que automáticamente pasó a ser tenedora del bien, para ello tenía que haber mediado que la nombrada lo hubiere entregado materialmente y de forma voluntaria, por vía administrativa o judicial y que como consecuencia de esa entrega lo hubiere retomado pero ya como arrendataria, de lo contrario, mientras no se hubiere desprendido del bien bajo una de las circunstancias anotadas, su condición de poseedora continua y será ya otra la forma en que deba hacerse efectivo el contrato de compraventa o en últimas su disolución.

No puede decirse, como en su oportunidad lo alegó la apoderada judicial de la parte actora, que la señora **MAURA OMAIRA HURTADO DE PAZ**, reconoció la tenencia del inmueble al haber firmado con posterioridad a la escritura pública de compraventa del inmueble, un documento privado en donde reconoce la deuda adquirida con **HECTOR FABIO ROMERO HOYOS** y acordó con este su forma de pago, allí contrario a evidenciarse tal tenencia, muy claro se lee, que de no cancelarse la deuda por parte de la nombrada **HURTADO DE PAZ**, esta asiente a que se adelante en su contra un proceso de entrega del tradente al adquirente, entendiéndose por tradente la persona que es dueña de una cosa con la intención transferir el dominio, por lo que no debe entenderse que en dicho documento la señora para nada está reconociendo la calidad de tenedora.

De otro lado, el lote de terreno es de propiedad del Municipio de Buenaventura, en donde la señora **MAURA OMAIRA HURTADO DE PAZ**, ha ejercido posesión con el ánimo de obtener en un futuro, ante el ente territorial mencionado, su adjudicación en forma legal, es del caso que compró las mejoras construidas sobre el mencionado lote de terreno el 23 de junio de 1998, situación que no fue resuelta dentro del contrato de venta, pues se debió al menos indicar el trámite pertinente que deberían hacer ante dicho ente territorial, en caso de no cumplirse con el pacto de retroventa.

Es por lo anterior que solo corresponderá negar las pretensiones del accionante, al haberlas invocado mediante una acción que no corresponde, lo que conllevará la consecuente condena en costas.

Por lo antes expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL** de Buenaventura, Valle del Cauca,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la parte demandante, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR EN COSTAS a la parte demandante y a favor de la parte demandada. Liquidense por secretaría.

TERCERO: ARCHÍVESE el proceso, previas anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE

(FIRMA ELECTRÓNICA)
JHONNY SEPÚLVEDA PIEDRAHÍTA
Juez

Firmado Por:

JHONNY SEPULVEDA PIEDRAHITA
JUEZ
JUEZ - JUZGADO 004 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD
DE BUENAVENTURA-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:

**48b8b3adc8382f1c95684142e78ea04cda934c9cd9678b37744f865c5e
291fa6**

Documento generado en 24/02/2021 10:23:51 AM

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