

Auto No.: **776**

Proceso: **ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE (OPOSICIÓN)**

Demandante: **LUÍS ALBERTO CARDONA ZAPATA**

Demandado: **JUAN FERNANDO GÓMEZ SANDOVAL**

Radicado: **76-109-40-03-004-2019-00219-00**

JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL

Buenaventura, quince (15) de junio de dos mil veintiuno (2021)

Entra el despacho a resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el auto No. 508 del 26 de abril de 2021, mediante el cual se resolvió la oposición propuesta en la diligencia de entrega del bien inmueble objeto de este proceso.

ARGUMENTOS DEL RECURRENTE:

Indica que, la señora Herlinda Boya López, como poseedora de dos lotes ubicados en la Calle 6 No. 5 A-98 y Calle 6 No. 5 A-94 en el municipio de Buenaventura, celebró contrato de arrendamiento con la señora BETSY NAXLEY LASSO RODALLEGA, (opositora a la diligencia de entrega del bien objeto de este proceso), contrato que fue terminado por “Sentencia Judicial 017 de 08 de octubre de 2012 proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Buenaventura”.

Que el demandado JUAN FERNANDO GÓMEZ SANDOVAL, adquirió los derechos de posesión por compraventa a la señora Herlinda Boya López, lo que le permitió solicitar la adjudicación en venta, ante la Dirección Técnica de la Alcaldía de Buenaventura, tal como se puede apreciar en los anexos de la escritura pública 789 de 20 de marzo de 2018 del Notaria Novena del Circulo de Cali, donde aún la menciona señora, figura como titular de los predios; documento allegado como prueba con el escrito de demanda. Dicha solicitud de adjudicación en venta, fue aceptada y reconocida por el ente municipal mediante la Resolución No. 00028/10 de 13 de abril de 2010, la cual tiene en cuenta los derechos de posesión adquiridos, reconociendo el dominio de propiedad, sobre los lotes urbanos cuyos folios corresponden a las matrículas inmobiliarias 372-17646 y 372-54067 ubicados en la Calle 6 No. 5 A-98 y Calle 6 No. 5 A-94 en el municipio de Buenaventura, respectivamente.

Expresa que el señor Gómez Sandoval, como titular de dominio del bien inmueble objeto de este proceso, le transfiere los derechos de propiedad y dominio mediante compraventa, con pacto de retroventa, reservada al vendedor por plazo máximo de 9 meses, por Escritura Publica No. 789 del 20 de marzo de 2018, corrida en la Notaria Novena del Circulo de Cali.

Dice que el mencionado señor Gómez Sandoval, inició proceso reivindicatorio para que le sean restituidos los bienes antes anotados, contra

la señora Betsy Naxley Lasso Rodallega, quien presentó demanda de reconvencción de pertenencia, argumentando ser poseedora de los dos inmuebles con justo título, por promesa de compraventa efectuada el día 20 de agosto de 2013 con la señora Eva Lorena Castillo Boya, (única heredera de la inicial arrendadora), demanda de reconvencción que fue rechazada por no subsanar las falencias de la demanda.

Arguye que las pretensiones de la demanda reivindicatoria fueron negadas, en fallo de primera instancia, en el que se argumentó falencias en la delimitación de los predios, aunado a que el señor Gómez Sandoval, reclamaba el bien con M.I. 372-54067, cuya titularidad de propiedad y dominio, se encontraban ya en cabeza del recurrente demandante en este proceso, por compraventa efectuada con anterioridad a la presentación de la acción reivindicatoria, sin embargo, el juzgado advierte que, a pesar de que dichas razones eran suficientes para negar las pretensiones, su fallo adverso se produce porque el demandante desconoció la calidad de poseedora de la demandada, reconociendo a la señora Lasso Rodallega como mera tenedora, por haber entrado al bien como arrendataria, que ya no pagaba arriendo, ni devolvía el bien. Argumento tomado para negar las pretensiones considerando que la acción reivindicatoria no era la adecuada para la restitución del bien.

Agrega que, mediante sentencia de segunda instancia, la Sala Civil del Tribunal Superior de Buga, de fecha 28 de julio de 2020, confirmó el fallo de primera instancia que negó las pretensiones de la demanda, haciendo salvedad que, la razón no son las sustentadas por el a-quo, sino el decaimiento de la reivindicación sobre el bien inmueble, identificado con matrícula inmobiliaria 372-17646, por no haber desvirtuado la presunción que comprobara que el título de propiedad que afinca, es anterior a la posesión de su demandada, y con respecto al inmueble identificado con M.I. 372-54067 cuya titularidad de propiedad y dominio figura a nombre del recurrente demandante.

Precisa que, teniendo en cuenta que el demandado Juan Fernando Gómez Sandoval, no ejerció el derecho de pacto de retroventa y al no conseguir la entrega material del bien identificado M.I. 372-54067 adquirido por compraventa, presentó en su contra el presente proceso que terminó con sentencia No. 143 de diciembre 04 de 2019, quien, en aras de la efectividad del fallo, se comisionó a la Alcaldía de Buenaventura para que, a través de la Oficina Delegada de Comisiones Civiles, se adelantara la diligencia del bien inmueble reclamado. La diligencia de entrega comisionada, fue llevada a cabo el día 08 de septiembre de 2020, presentándose objeción por parte de la señora BETSY NAXLEY LASSO RODALLEGA, quien alegó haber entrado al inmueble por contrato de compraventa, efectuado por una persona diferente al titular de dominio anterior o actual de dicho inmueble, (documento que no presento ni aportó en la diligencia, tal como lo dejó claro la abogada sustituta para dicho acto judicial) y argumentando que el

ejercicio de la posesión sobre el mismo, le fue reconocido por el juez de Buenaventura, el juez de Buga y una tutela de Bogotá, (documentos aportados como prueba en su momento) y tenidos en cuenta por el despacho para decidir de fondo este asunto.

Agrega que, referente al incidente de objeción a la entrega y del auto atacado, mediante providencia de 09 de febrero de 2021, el juzgado agrega al expediente la comisión y conforme el artículo 309 del C. G. del P., concede termino para que las partes soliciten las pruebas que se relacionan con la objeción, que vencido el termino sin que las partes o la opositora, presentaran pruebas adicionales, el juzgado procede a resolver el incidente, mediante el auto atacado, providencia que argumentó que, la opositora no fue parte de este proceso, por ende, la sentencia emitida no le produjo efectos, razón para no rechazarle de plano su oposición a la entrega.

Transcribe apartes del auto atacado, indicando que los hechos son totalmente ciertos, para indicar que, sin embargo, la razón por la cual se negaron las pretensiones fue que, dicha demanda adelantada por el hoy demandado Juan Fernando Gómez Sandoval, carecía de legitimidad en la causa por activa para reclamar la restitución del inmueble, identificado con matrícula inmobiliarias 372-54067, bien que ya no era de su propiedad, por haber transmitido los derechos al recurrente, indicando que esta decisión que tomó el juez colegiado, a pesar de reconocer que el otro inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 372-17646, si cumplía con los requisitos para ser reivindicable, es decir, dominio en cabeza del demandante, posesión material de la demandada y existencia de identidad entre el bien raíz pretendido por el actor y el predio poseído por la parte pasiva.

Adicionalmente señala que si bien dichas deducciones del despacho, pueden ser ciertas, también es cierto que dicha omisión por parte del demandado como tradente, le afecta el derecho de propiedad y dominio que como adquirente reclama hoy por vía judicial, pues su derecho real se encuentra intacto frente a cualquier disputa, que haya existido o exista entre el demandado Juan Fernando Gómez Sandoval y la hoy opositora Betsy Laxney Lasso Rodallega, quien se encuentra habitando el inmueble de su propiedad.

Por último indica que, no es cierto lo expuesto por el despacho relacionado a su esposa HERMELINA BOYA LÓPEZ, pues ni siquiera conoce, y como única heredera de su señora madre HERMELINA BOYA LÓPEZ, habiéndole dado inicialmente la suma de \$100.000.000,00, argumentos que se pudo extraer del fallo de segunda instancia.

Alude que, la deducción del despacho es errónea, teniendo en cuenta que, lo ocurrido son hechos contrarios a sus pretensiones y que no dependían de ser expuestos por su parte, por falta de conocimiento sobre los mismos; en

suma, que existe un fallo judicial a mi favor proferido por este despacho, decisión que se aparta, para dejar desairado el efecto jurídico en ella reconocido, mediante un acto interlocutorio que no tiene mayores argumentos de peso que logren desestimar en poco o en nada, los derechos de propiedad que ostenta sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 372-54067 el cual adquirió de buena fe.

Solicita revocar para reponer el auto que acoge la oposición a la diligencia de entrega del inmueble objeto del proceso, y en consecuencia, negar la oposición presentada por falta de pruebas suficientes que constituyan un verdadero derecho de posesión, y ordenar el desalojo del bien inmueble ubicado en la Calle 6 No. 5 A-94 en el municipio de Buenaventura, e identificado con la M.I. 372-54067 de la Oficina de Registro Público de Buenaventura, solicitado sea entregado por parte del señor Juan Fernando Gómez Sandoval, mediante el presente proceso de entrega del tradente al adquirente.

SUSTENTA EL RECURSO en este mismo escrito para que el superior tome la decisión pertinente.

Para resolver lo pertinente se tendrá en cuenta las siguientes,

CONSIDERACIONES:

El recurso de reposición tiene por objeto se reforme o revoque el auto atacado, tal como lo expresa el artículo 318 del Código General del Proceso.

Entrando a revisar el expediente en su totalidad y lo indicado por el recurrente, el despacho encuentra lo siguiente:

Si bien es cierto que este dentro del auto atacado el despacho indicó que "... la opositora señora **BETSY LAXNEY LASSO RODALLEGA** ejercía posesión con el ánimo de señora y dueña sobre el bien inmueble objeto de este proceso y no informó esta situación a este despacho que tramitaba el proceso de entrega del tradente al adquirente, para haberla vinculado como litisconsorte necesario por pasiva; que la opositora suscribió contrato de compra venta del bien inmueble tantas veces mencionado, con la señora **EVA LORENA CASTILLO BOYA**, cónyuge del señor **LUÍS ALBERTO CARDONA ZAPATA** y como única heredera de su señora madre **HERMELINA BOYA LÓPEZ**, habiéndole dado inicialmente la suma de \$100.000.000,00...", también es cierto que existió un yerro en el nombre del cónyuge de la señora Castillo Boya, quien en realidad es el señor **JUAN FERNANDO GÓMEZ SANDOVAL**, situación que en nada cambia la decisión tomada.

De otro lado, referente a lo indicado por el recurrente en el sentido que, la señora Herlinda Boya López, como poseedora de dos lotes ubicados en la

Calle 6 No. 5 A-98 y Calle 6 No. 5 A-94 en el municipio de Buenaventura, celebró contrato de arrendamiento con la señora BETSY NAXLEY LASSO RODALLEGA, (opositora a la diligencia de entrega del bien objeto de este proceso), contrato que fue terminado por “Sentencia Judicial 017 de 08 de octubre de 2012 proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Buenaventura, se le recuerda que la opositora suscribió contrato de compra venta el 23 de septiembre de 2013, con la señora EVA LORENA CASTILLO BOYA, como única heredera de la señora BOYA LÓPEZ, prueba suficiente que demuestra que la opositora sí entró en posesión del predio objeto de este proceso.

En cuanto a que dentro del auto atacado se extrajo algunos argumentos del fallo de segunda instancia, se le indica al recurrente que las copias aportadas al expediente, son pruebas trasladadas y aportadas al expediente, las que acreditan veracidad y más aún cuando emanan de despacho judiciales y habérseles corrido el correspondiente traslado de ley. Es por eso que, el fallo de segunda instancia emitido, por la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Buga, dentro del proceso verbal reivindicatorio, es muy claro en sus argumentaciones, sobre todo al reconocer a la opositora como poseedora del bien inmueble objeto de este proceso.

En conclusión, no se repondrá el auto atacado y de conformidad con el artículo 321, numeral 9, en concordancia con los artículos 322 y 323 Ibídem, se concederá el recurso de apelación en el efecto devolutivo.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUENAVENTURA,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REVOCAR el auto No. 508 del 26 de abril de 2021, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER en el efecto devolutivo, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra el auto No. 508 del 26 de abril de 2021, para lo cual se enviará a la Oficina de Apoyo Judicial de Buenaventura el expediente digital, para que sea repartido entre los jueces civiles del circuito de la misma localidad.

NOTIFÍQUESE

(FIRMA ELECTRÓNICA)
JHONNY SEPÚLVEDA PIEDRAHÍTA
Juez

Firmado Por:

**JHONNY SEPULVEDA
PIEDRAHITAJUEZJUEZ - 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:

**494411ed2a9cf324ef9cca02e689ea22afad2e8a
4e754d658d4f4bfb8eccc070**

Documento generado en 15/06/2021
10:10:03 PM

**Valide éste documento electrónico en la
siguiente URL:**

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>