

Doctor

JHONNY SEPULVEDA PIEDRAHITA

JUEZ 04 CIVIL MUNICIPAL DE BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA

La ciudad

Ref. **RECURSO DE REPOSICION y en Subsidio de APELACION**

Proceso. Entrega del Tradente al Adquiriente.

Demandante. Luis Alberto Cardona Zapata.

Demandado. Juan Fernando Gómez Sandoval.

Radicación. 2019-00219-00

LUIS ALBERTO CARDONA ZAPATA, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la C.C. No. 6.422.119 de Restrepo Valle, abogado inscrito y en ejercicio con T.P. No .55.018 del C.S.J., obrando en nombre propio como demandante dentro del proceso Verbal de primera Instancia de Entrega del Tradente al Adquiriente, contra Juan Fernando Gómez Sandoval, de manera respetuosa me permito Interponer **RECURSO DE REPOSICION y en Subsidio de APELACION contra el Auto Interlocutorio No. 508 de 26 de abril de 2021**, notificado en estados el día 27 del mismo mes y año, providencia que resuelve la objeción presentada en la diligencia de desalojo del bien objeto del proceso, ordenada en la Sentencia 143 de diciembre 04 de 2019, conforme los siguientes:

ANTECEDENTES

Retomando los datos que se encuentran en el plenario y de las pruebas documentales allegados por la opositora, es decir, copias de los fallos de primera y segunda instancia del proceso de reivindicación, se puede observar 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, (hoy 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".

El demandado JUAN FERNANDO GÓMEZ SANDOVAL, adquirió los derechos de posesión por compraventa a la señora Herlinda Boya López, negocio jurídico, que le permitió solicitar la Adjudicación en venta, ante la Dirección Técnica de la Alcaldía de Buenaventura (Valle), tal como se puede apreciar en los anexos de la escritura

LUIS ALBERTO CARDONA ZAPATA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
ABOGADO TITULADO

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, correspondientemente en su orden.

El demandado Juan Fernando Gómez Sandoval, como titular de dominio del bien inmueble con M.I. 372-54067 ubicado en la Calle 6 No. 5 A-94 de Buenaventura, me transfiere los derechos de propiedad y dominio mediante compraventa con pacto de retroventa reservada al vendedor por plazo máximo de (9) meses, según **Escritura Publica 789 del 20 de marzo de 2018 de la Notaria Novena del Circulo de Cali.**

El demandado Juan Fernando Gómez Sandoval, inicia proceso de acción reivindicatoria para que le sean restituidos los bienes identificados con los folios corresponden a las matrículas inmobiliarias 372-17646 y 372-54067, contra la señora Betsy Naxley Lasso Rodallega, quien presenta demanda de reconvencción de pertenencia, argumentando ser poseedora de los dos inmuebles, arguyendo justo título por promesa de compraventa efectuada el día 20 de agosto de 2013 a la señora Eva Lorena Castillo Boya, (única heredera de la inicial arrendadora), reconvencción que fue rechazada por no subsanar las falencias de la demanda.

La reivindicación reclamada terminó con fallo de primera instancia negando las pretensiones de la demanda, fallo que 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 encontraba ya en cabeza de este togado por compraventa efectuada con anterioridad a la presentación de la acción; 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,

La Sentencia de primera instancia No. 098 de 25 de mayo de 2019 proferida por el Juzgado Primero del Circuito de Buenaventura, fue objeto de recurso de Apelación,

asunto que resolvió la Sala Civil del Tribunal Superior de Buga, quien mediante **Sentencia de segunda instancia de 28 de julio de 2020** confirmo el fallo, haciendo salvedad que la razón para negar las pretensiones de la demanda no son las razones sustentados por A-quo, sino el decaimiento de la reivindicación sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 372-17646 pretendida por el señor Juan Fernando Gómez Sandoval, 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 de este togado, inmueble que es objeto hoy de reclamo para su entrega.

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, presente en su contra proceso verbal de "*Entrega del tradente al Adquiriente*", trámite que termino con **Sentencia 143 de diciembre 04 de 2019** PROFERIDA POR ESTE DESPACHO JUDICIAL, quien, en aras de la efectividad del fallo proferido, comisiono 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 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 apporto en la diligencia, tal como lo dejo 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.

DEL INCIDENTE -OBJECION A LA ENTREGA- Y DEL AUTO ATACADO.

Conocida la objeción por parte del juzgado mediante providencia de 09 de febrero de 2021, el juzgado agrega al expediente la comisión y conforme el artículo 309 del CGP, concede termino para que las partes soliciten las pruebas que se relacionan con la objeción; vencido el termino sin que las partes y/o la opositora presentáramos pruebas adicionales, el juzgado procede a resolver el incidente, mediante el Auto Interlocutorio No. 508 de 26 de abril de 2021, providencia que argumentó que la opositora señora **BETSY LAXNEY LASSO RODALLEGA**, no fue parte

LUIS ALBERTO CARDONA ZAPATA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
ABOGADO TITULADO

de este proceso, por ende, la sentencia emitida no le produjo efectos; razón para no rechazarle de plano su oposición a la entrega.

Dice el despacho que, "*...revisados los documentos aportados por la opositora, encontró que el demandado **Juan Fernando Gómez Sandoval**, tramitó proceso reivindicatorio en contra de la señora **Betsy Laxney Lasso Rodallega**, ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Buenaventura, quien mediante sentencia le negó las pretensiones, siendo confirmada por la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Guadalajara de Buga, considerando que dicho fallo reconoce que la opositora ejerce actos de posesión sobre el bien inmueble objeto de este proceso; y que, adicionalmente el señor **Gómez Sandoval** instauró acción de tutela en contra de los anteriores entes judiciales, determinando la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, no proteger los derechos invocados...*"

Hechos totalmente ciertos, sin embargo, la razón por la cual se negaron las pretensiones fue que, dicha demanda fue adelantada por el hoy demandado Juan Fernando Gómez Sandoval, quien carecía de legitimidad en la causa por activa para reclamar la restitución del inmueble identificado con matrículas inmobiliarias 372-54067, bien que ya no era de su propiedad, por haber transmitido los derechos a este togado; decisión que tomo el juez colegiado a pesar de reconocer que el otro inmueble identificado con matricula 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 el juzgado, que, "*...De acuerdo a las copias aportadas en la diligencia de entrega por parte de la opositora, se colige que el demandado Juan Fernando Gómez Sandoval, demandante dentro del proceso reivindicatorio, presentó dicha demanda a sabiendas que ya había vendido el bien inmueble al señor LUÍS ALBERTO CARDONA ZAPATA; que igualmente tenía conocimiento 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...*"

Si bien, dichos deducciones del despacho, pueden ser ciertas, también es cierto que dicha omisión por parte del demandado como tradente me afecte el derecho de propiedad y dominio que como adquirente reclamo hoy por vía judicial, pues mi 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 mi propiedad.

LUIS ALBERTO CARDONA ZAPATA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
ABOGADO TITULADO

Por ultimo indica el despacho, que “...la opositora suscribió contrato de compra venta del bien inmueble tantas veces mencionado, **(prueba no se presentó en la diligencia de entrega realizada por la comisionada el día 08 de septiembre de 2020)**, con la señora EVA LORENA CASTILLO BOYA, a quien dice el despacho ser mi cónyuge, **(cosa que no es cierto, pues ni siquiera conozco a dicha señora)**, y como única heredera de su señora madre HERMELINA BOYA LÓPEZ, habiéndole dado inicialmente la suma de \$100.000.000,00. **(argumentos que pudo extraer del fallo de segunda instancia)**. Concluyendo que dichas razones anteriores, son más que suficientes para acoger la oposición presentada por la señora BETSY LAXNEY LASSO RODALLEGA, y en consecuencia, condenarme en costas y perjuicios...”.

Dedución errónea teniendo en cuenta que, lo ocurrido son hechos contrarios a mis pretensiones y que no dependían de ser expuestos por mi parte, por falta de conocimiento sobre los mismos; en suma, que existe un Fallo Judicial a mi favor proferido por el mismo Despacho, decisión de la 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 ostento sobre el bien inmueble identificado con la matricula inmobiliaria 372-54067 el cual adquirí de buena fe, mediante contrato de compraventa elevado a Escritura Publica 789 del 20 de marzo de 2018 de la Notaria Novena del Circulo de Cali.

PETICIÓN

Solicito muy comedidamente al Despacho, REVOCAR para REPONER el Auto que acoge la oposición a la diligencia de entrega del inmueble objeto del proceso, presentada por la señora BETSY LAXNEY LASSO RODALLEGA, en la diligencia llevada a cabo por la comisionada Oficina de Comisiones Civiles de la Alcaldía de Buenaventura, el día 08 de septiembre de 2020, y en consecuencia, NEGAR la oposición presentada por falta de pruebas suficientes que constituyan un verdadero derecho de posesión, y en consecuencia, 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.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Sea lo primero advertir que nos encontramos ante un contexto advenedizo, no aducido en la demanda, como para desestimarlos, tal como lo hizo este Despacho

judicial; sin embargo, Yerra el Ad-quo al acoger la oposición de la señora BETSY LAXNEY LASSO RODALLEGA, quien arguyó derecho de posesión sobre el bien reclamado para la entrega, en tanto que su análisis toma por ciertos indicios de posesión esbozados en la **Sentencia de primera instancia No. 098 de 25 de mayo de 2019 proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Buenaventura**, y la **Sentencia de segunda instancia de 28 de julio de 2020 preferido por la Sala Civil del Tribunal Superior de Buga**, fallos presentados como pruebas por la opositora en la diligencia de entrega.

Sea lo primero resaltar que el juez colegiado, dentro del fallo que confirma el fallo de primera instancia proferido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Buenaventura, dentro del proceso reivindicatorio adelantado por el hoy demandado Juan Fernando Gómez Sandoval, contra la hoy opositora a la diligencia de entrega ordenada dentro del proceso de “entrega del tradente al adquiriente”, realiza un análisis frente al derecho de restitución del bien reclamado en reivindicación frente al derecho de posesión que hoy también reclama la señora BETSY LAXNEY LASSO RODALLEGA, obiter dicta esbozada a pagina 12 dentro inciso segundo del numeral 6.2 de la providencia, donde dice que: “...debe ahora establecerse si el título de dominio del demandante **es anterior a la posesión de la demandada**, y si la posesión de esta deriva de un contrato celebrado con el actor, pues como bien es sabido, la pretensión reivindicatoria excluye todos los casos en que el demandado detente o posea la cosa **en virtud de un convenio o contrato celebrado con quien le demanda**, pues “...[En tales casos, mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legitima el acuerdo de voluntades, no puede sino con apoyo en alguna cláusula que la provea, mientras el pacto este vigente. La pretensión reivindicatoria solo puede tener cabida si se deduce como consecuencia de la simulación, de nulidad, **o de resolución o terminación del contrato, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio**...”]...” Sentencia de Casación Civil 12 de marzo de 1981, según referencia del fallo en la segunda instancia.

Así mismo indica dicho Tribunal que “...para que se considere a una persona dueña de un bien raíz, esta no solo debe tener el título de adquisición (compraventa o adjudicación) sino **la tradición** (“modo”; tratándose de inmuebles), pues “el vendedor [para el caso, municipio de Buenaventura] no hace que el dominio se radique desde ya en cabeza del comprador, **porque hasta allí no han realizado más que el simple título**. Ese algo más que de menos se echa, es que el vendedor cumpla con la obligación de transferir el dominio; lo que, acontecido válidamente, **toma el nombre de tradición**, que es precisamente **el modo** que hasta entonces se echaba de menos. Por manera que solamente cuando a la realización del título se suma la del modo, produciéndose ahí si consecuencias jurídicas en punto de los derechos reales. El propietario anterior, quien entre tanto era apenas vendedor, al realizar el modo de la tradición, deja de serlo, porque tal derecho real de dominio se ubica entonces en cabeza del adquiriente, quien correlativamente, en el

LUIS ALBERTO CARDONA ZAPATA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
ABOGADO TITULADO

entretanto no fue más que un mero comprador o simple contratante..." Corte Suprema de Justicia, cas. civ. de 20 junio de 2000. Cfme. Sentencia Nos. 031 de 6 de mayo/98 084 de 29 de septiembre/98; 020 de 9 de junio/99 y 029 de julio 29/99. según referencia del fallo en la segunda instancia.

Argumentos jurisprudenciales para concluir el colegiado, que el señor Juan Fernando Gómez Sandoval, se reputo dueño del predio a partir del 10-12-2015 y que la señora Betsy Laxney Lasso Rodallega mutuo su tenencia por posesión material desde el 20-08-2013 fecha en que suscribió la promesa de compraventa; por lo que su ratio deciden di, torno en la justificación que *"... se impone al interesado en la recuperación del bien desvirtuar tal presunción, y para ello comprobar que el título de propiedad en que afinca, es anterior a la posesión de su demandado..."*.

En ese orden de ideas, y tratando de hacer el mismo análisis del Honorable Tribunal, debemos hilar muy bien los hechos para dirimir el incidente presentado a efectos de esclarecer el incidente de oposición presentado por la supuesta poseedora Betsy Laxney Lasso Rodallega, observándose que a pesar de que el hoy demandado Juan Fernando Gómez Sandoval, se reputó dueño del bien inmueble posterior a la supuesta posesión alegada, la misma no ha sido demostrada en este proceso, toda vez que en primer lugar no se allegó la copia del mencionado contrato de promesa de compraventa, y en segundo lugar porque dicho acto jurídico no fue celebrado por su dueño, pues anterior al señor Gómez Sandoval, dicho predio era de propiedad del municipio de Buenaventura y los derechos de posesión ejercidos por la señora Herlinda Boya López, quien entrego el bien en arrendamiento a la hoy opositora señora Betsy Laxney Lasso Rodallega, posteriormente los enajeno a través de compraventa al hoy demandado, derechos de posesión que fueron reconocidos por el ente municipal para otorgarle el título de propietario al señor Gómez Sandoval, resolución que no fue atacada en su debido momento a pesar de la publicidad que requiere su trámite.

Por otro lado, la supuesta promesa celebrada entre la opositora y la señora Eva Lorena Castillo Boya, *(única heredera de la inicial arrendadora, quien se despojo de su derecho de posesión enajenándolo al señor Juan Fernando Gómez Sandoval, como ya se ha dicho)*, vendedora que no es mi cónyuge como lo dice el despacho; razón para que dicho acto jurídico, carezca de efectos, en tanto que no se ha acreditado que dichos derechos de posesión que tenía la señora Herlinda Boya López, hayan sido transferidos mediante sucesión o ejercidos directamente por la vendedora durante el tiempo que el señor Juan Fernando Gómez omitió la realización del traslado de dominio ante la oficina de Instrumentos públicos, pues la apertura del folio de matrícula de dicho bien se realiza sin ningún tipo de impedimento; sumado a que para la fecha en que se realiza la supuesta promesa

de compraventa, el señor Juan Fernando Gómez Sandoval, ya se le había reconocido el título propiedad por parte del municipio de Buenaventura a pesar de carecer de la transferencia de dominio por falta del modo, según analizó el Tribunal de Buga.

De ahí que debemos preguntarnos, si la adjudicación en venta del bien inmueble objeto de la disputa, otorgada por el Municipio de Buenaventura a favor del señor Juan Fernando Gómez Sandoval, derechos de propiedad adquiridos con la apertura del folio de matrícula cinco años después, pierda sus efectos respecto a actos de señorío realizados por la supuesta poseedora por el término de uno o dos años anteriores al reconocimiento de la titularidad de dominio, actos de señorío que la hoy opositora, no demostró debidamente en el proceso de reivindicación, pues su demanda de reconvención fue rechazada y que tampoco ha demostrado dentro de este proceso de entrega del tradente al adquirente, por lo que su oposición como supuesta poseedora, solo se queda en supuestos de hechos ausentes de soporte jurídico.

Igualmente, habría que preguntarnos, si el demandado Juan Fernando Gómez Sandoval, al transferirme los derechos de propiedad mediante contrato de compraventa elevado a escritura pública el 20 de marzo de 2018 de la Notaria Novena del Circulo de Cali, y registrado en el respectivo folio de matrícula el día 23 de marzo de 2018, corre la misma suerte de perder efectos jurídicos con respecto a la supuesta posesión alegada por la opositora; quien no ha ejercido ninguna acción diferente para su reconocimiento, más que las meras oposiciones en los procesos que se han adelantado en su contra.

En ese orden de ideas, surgiría una nueva pregunta, **¿puede un Juez, dejar sin efectos su propia Sentencia mediante auto interlocutorio proferido posteriormente, dejando la Litis resuelta en el fallo en un limbo jurídico, por falta de herramientas legales para su efectividad?**

En cuanto a providencias judiciales sean, autos o sentencias, la Corte Constitucional sea referido en los siguientes términos: *"...La imposibilidad de modificar lo decidido a través de autos interlocutorios se explica también por el carácter vinculante de las providencias judiciales, el cual se proyecta entre las partes pero también respecto del juez que las profiere. Cabe reseñar que el carácter vinculante no sólo se predica de las sentencias y de las providencias que ponen fin a una controversia, sino también de las decisiones judiciales, en general, una vez cobran ejecutoria. El alcance de este carácter, sin embargo, no es el de excluir la posibilidad de que las providencias puedan ser controvertidas y modificadas a través del ejercicio de los medios de impugnación que se han previsto en el ordenamiento jurídico, entre los cuales se encuentran los recursos y las nulidades que pueden ser declaradas de oficio o a petición de parte. En síntesis, el juez sólo*

LUIS ALBERTO CARDONA ZAPATA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
ABOGADO TITULADO

puede apartarse de lo decidido en un auto interlocutorio si es la ley la que establece un mecanismo para ello o si la conclusión del proceso que ha de consignarse en la sentencia no armoniza con la decisión previa..." Sentencia T-1274 de 2005.

Es importante tener en cuenta que el principio constitucional de confianza legítima, aplicado por la Alta Corte, como garantía de la estabilidad, la seguridad jurídica y **el respeto al acto propio**, principio de buena fe que busca la protección de los administradores frente a cambios bruscos e intempestivos efectuados por las autoridades, en tales casos, frente a este principio la Honorable Corte Constitucional ha expresado. *"...Se traduce en una prohibición impuesta a los órganos de la administración para modificar determinadas situaciones jurídicas originadas en actuaciones precedentes que generan expectativas justificadas (y en ese sentido legítimas) en los ciudadanos, con base en la seriedad que -se presume- informa las actuaciones de las autoridades públicas, en virtud del principio de buena fe y de la inadmisibilidad de conductas arbitrarias, que caracteriza al estado constitucional de derecho. Es de aclarar que el principio de confianza legítima no tiene aplicación en situaciones en las cuales se trata de derechos adquiridos, ello en la medida que en estos casos no se está frente a meras expectativas sino a hechos consolidados e inalterables, por lo que el principio de confianza legítima se torna innecesario. Se requiere contar con expectativas plausibles cuya fuente de origen es el actuar de la administración. Se hace énfasis en que la confianza legítima no crea una situación de inmutabilidad de las relaciones entre el Estado y los particulares, sino que tan solo restringe la forma y celeridad que hacen aceptable la modificación de las mismas. En este orden de ideas, es necesario poner de presente que el cambio de las normas jurídicas que rigen la relación entre los particulares y la administración pública requiere que se apliquen las garantías propias del debido proceso, lo que nos permite apreciar la cercanía existente entre este derecho fundamental y el mentado principio constitucional..." Sentencia T-084 de 2015.*

En ese entendido, debeos enfocarnos que nos encontramos ante un proceso de entrega del tradente al adquiriente, en razón al derecho real de propiedad que mediante contrato legal de compraventa he adquirido, negocio jurídico que debidamente opera en virtud de la tradición mediante la inscripción del título en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, solicitud que he formulado en calidad de adquiriente no solo del dominio, sino del usufruto, uso, habitación y también el comprador, pues se trata de la compraventa de un inmueble realizada y amparada por el estatuto mercantil, pues no solo se refiere a la transferencia de un derecho real, sino el derecho a obtener el objeto ofrecido en venta, pues como adquiriente no he recibido la cosa que como prometiente comprador pague por ella; por tanto, la **Sentencia 143 de diciembre 04 de 2019** PROFERIDA POR ESTE DESPACHO JUDICIAL, dentro de dicho trámite procesal, la cual se encuentra debidamente notificada y ejecutoriada, goza de toda legalidad para su efectividad, y por ende, no podrá ser desconocida por su mismo emisor.

Ahora bien, en el supuesto caso que la opositora acreditara debidamente la posesión alegada, no podría establecerse que la misma se ejecuta de forma pública y pacíficamente como lo estipula la ley, en tanto que ha sido objeto de varios litigios ante diferentes instancias, lo que indica que el inmueble no ha sido abandonado por el tiempo requerido legalmente, como para establecer que el derecho de propiedad se encuentre menoscabado por el derecho de posesión.

El código civil colombiano, en su artículo 762 define la **posesión** de la siguiente manera: *«es la tenencia de una cosa determinada 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 persona que la tenga en lugar y a nombre de él, El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo»*. Y para que dichos actos produzcan los efectos del reconocimiento de propiedad, debe ser reclamados judicialmente alegando la prescripción adquisitiva de dominio, la cual se da cuando se ha poseído un bien por determinado tiempo, **de ahí que la posesión considerada como un hecho, produzca efectos en derecho**; así lo dice el artículo 2512 del Código Civil que define **La prescripción** como un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales, puede ser ordinaria o extraordinaria.

En ese orden de ideas, y teniendo en cuenta que el supuesto contrato de promesa de compraventa, que no ha sido allegado y que tampoco proviene de ninguno de los titulares de derecho de propiedad anterior o actual, el término legal para que este supuesto derecho de posesión, se anteponga al derecho real de propiedad que ejerzo sobre el bien inmueble objeto de este proceso, no cumple los requisitos legales, por lo que no es dable, ni existe razón suficiente para que este despacho judicial, mediante auto interlocutorio que resuelve la oposición, deje sin piso jurídico la sentencia proferida dentro del proceso de entrega del tradente al adquirente.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al despacho, REVOCAR para REPONER el Auto que acoge la oposición a la diligencia de entrega del inmueble objeto del proceso, presentada por la señora BETSY LAXNEY LASSO RODALLEGA, en la diligencia llevada a cabo por la comisionada Oficina de Comisiones Civiles de la Alcaldía de Buenaventura, el día 08 de septiembre de 2020, y en consecuencia, NEGAR la oposición presentada por falta de pruebas suficientes que constituyan un verdadero derecho de POSESION que pueda ser reclamado vía judicial, a fin de ser reconocida la pertenencia a la opositora; requisitos legales no acreditados para que se tengan como un desdeño al derecho de propiedad, que poseo sobre el

LUIS ALBERTO CARDONA ZAPATA
UNIVERSIDAD DE SAN BUENAVENTURA
ABOGADO TITULADO

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, y en consecuencia, Ordene el desalojo del bien solicitado para la entrega, mediante el presente proceso verbal de entrega del tradente al adquirente.

De denegarse el Recurso de Reposición, solicito me sea concedido el Recurso de Apelación contra el **Auto Interlocutorio No. 508 de 26 de abril de 2021**, notificado por estado el día 27 del mismo mes y año, para que el Ad-quem, a quien corresponda decidir, proceda a resolver en derecho y revoque enderecho el auto en mención, y en su lugar ordenar al A-quo ordenar el desalojo del bien reclamado mediante proceso de entrega del tradente al adquirente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho lo preceptuado por los artículos 318, 320 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 309 del C.G.P., y demás normas concordantes.

NOTIFICACIONES

- Las personales -Cel. 313 6409862. Correo electrónico, luchocarza@hotmail.com.
- El demandado- Cel. 300-7025821. E-mail. juan.fdo.81@hotmail.com
- La opositora- Calle 6ª No. 5 a 98 de Buenaventura Cel. 317-3777430.

REQUISITOS DECRETO 806 de 2020

Con ocasión al numeral 6º del Decreto 806 de 2020 se manifiesta que se desconoce la dirección electrónica del demandado, por lo que no podrá remitirse concomitantemente, a la parte pasiva el presente memorial.

Atentamente,



LUIS ALBERTO CARDONA ZAPATA
C.C. No. 6'422.119 de Restrepo-Valle
T.P. No. 55.018 de C.S.J.