



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE SINCELEJO

EXPEDIENTE N°/ 70-001-40-003-006-2014-00250
PROCESO/ Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE/ Urbanizadora Bostón Ltda. En Liquidación
DEMANDADO/ Rafael Pérez García

Sincelejo, veintidós (22) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Procede el despacho a pronunciarse respecto al recurso de reposición y en subsidio de apelación impetrado por el apoderado del señor Luis Rafael Puerta Herazo, quien actúa como tercero opositor, contra el auto de fecha 25 de enero de 2023, por medio del cual se resolvió la oposición presentada por él, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

1.- Mediante proveído adiado 25 de enero de 2023, este juzgado declaró improcedente la oposición presentada por Luis Rafael Puerta Herazo, respecto a la diligencia de entrega del inmueble, ubicado en la carrera 36 #35-76, Barrio Medellín, de esta ciudad, que se llevó a cabo al interior del presente proceso el 22 de julio de 2015 por la Inspección Central de Policía de Sincelejo.

Lo anterior, bajo el argumento de que se encuentra demostrado que el inmueble que se pretendía restituir, en efecto corresponde a aquel, cuya entrega fue ordenada por este despacho judicial en sentencia de restitución de inmueble arrendado proferida el 22 de septiembre de 2014.

Además, porque los declarantes escuchados en el presente trámite no lograron establecer con precisión la posesión del señor Puertas Herazo, respecto al inmueble que se ordena restituir, pues no se pudo acreditar que el lote que presuntamente está poseyendo este, corresponda a aquel que fuese arrendado al señor Rafael Pérez García que debía ser reivindicado.

2.- El 31 de enero de 2023, el apoderado judicial del señor Luis Rafael Puerta Herazo, presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra esa decisión, solicitando su revocatoria.

2.1.- Alega el recurrente que si bien es cierto la dirección carrera 34 No 35-73, cambió desde el año 2009 a la 36 No 35-73 MZ GH, es contradictorio que el despacho para lo que le conviene al demandante indique que se trata del mismo inmueble, pero cuando entra a analizar si parte del inmueble objeto de restitución que se encuentra registrado a nombre del Departamento de Sucre, actualmente le pertenezca a este, señala que no.

Afirma el profesional del derecho que para todos los efectos tanto la dirección del inmueble objeto de restitución como la dirección del inmueble que le fue vendido al Departamento de Sucre, son las mismas, arguyendo que la dirección consignada en la demanda de restitución de inmueble arrendado es idéntica a la que se encuentra en la Escritura Publica N° 440 BIS, la cual fue suscrita el 27 de marzo del 2007; es decir, 2 años antes de haberse realizado la actualización catastral.

Concluye que el despacho no tiene claridad sobre la ubicación del bien inmueble que se le vendió al Departamento de Sucre y el inmueble objeto de restitución, los cuales se encuentran en el mismo punto, con misma nomenclatura o dirección, pasando por alto este aspecto y ordenando la restitución de un inmueble que está a nombre de una entidad estatal, como si se tratara de un solo inmueble, sin tener claro que jurídicamente no es así, debido a que el vendido al Departamento tiene una matrícula inmobiliaria diferente, esto es la No 340-96035, y sobre el mismo el señor Luis Puerta tiene la posesión.

Por lo anterior, considera que el despacho cometió un error en la valoración probatoria, al tomar el oficio 6020 de 14 de agosto de 2015 expedido por el Director Territorial Sucre del IGAC, como sustento para determinar que no es el mismo inmueble objeto de restitución.

2.2. De otra parte, señala que el Juzgado no acreditó la calidad como poseedor del señor Luis Puerta sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No 340-7379, desconociendo las pruebas aportadas como son las declaraciones de los testigos, los cuales determinaron que el señor Luis Puerta Herazo ocupa el inmueble donde tiene una oficina y vende Icopor, una casa de 2 plantas y unos sembrados y las pruebas documentales, entre las cuales se encuentra las promesas de compraventa hechas por los demandantes en el proceso de pertenencia cursado actualmente en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Sincelejo, con radicado 2022-00044-00.

Además, argumenta que es ilógico lo considerado por el despacho al declararse que no se puede establecer con precisión la posesión del señor Luis Puerta Herazo en el inmueble objeto de restitución, cuando la diligencia llevada a cabo fue atendida por él, en la fábrica de Icopor, que es de su propiedad.

Argumenta que, la posesión del señor Luis Puerta Herazo es tanta sobre el bien inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria No 340-7379, que se tiene como cesionario de los derechos litigiosos frente al proceso de pertenencia anteriormente mencionado y aclara que, cuando los testigos mencionan que carecen de título, es porque ellos no se encuentran inscritos como propietarios del bien; sin embargo, venían en posesión del inmueble objeto de restitución e inclusive del área vendida al Departamento de Sucre en 2007; es decir, ya existe un derecho adquirido dejando al pendiente la declaratoria judicial.

Además, señala que se debió por parte del despacho valorar las pruebas testimoniales y documentales, que obran en el expediente de forma conjunta, de igual manera practicar la inspección judicial decretada en auto de fecha 19 de julio de 2016, para así despejar dudas de cuál era el inmueble en el cual el tercero opositor ejerce su posesión y por el cual presentó oposición.

Por último, sustenta el presente recurso con escritos de las preguntas y respuestas hechas a los testigos, en audiencia.

3. El recurso fue dado en traslado, el día 21 de febrero de 2023, según se pudo verificar en los sistemas de información con los que cuenta este despacho judicial, sin que los no recurrentes se pronunciaron al respecto.

Sin embargo, posteriormente -el 9 de marzo de 2023-, el apoderado judicial de la empresa demandante, solicita se decrete la ilegalidad del auto adiado 25 de enero de 2023, alegando que el escrito de reposición y en subsidio de apelación propuesto por el presunto poseedor del inmueble materia del proceso, no ha sido remitido al correo electrónico del demandante, como tampoco al de su apoderado judicial, pese a conocer las respectivas direcciones electrónicas.

Afirma el profesional del derecho, que el recurrente se ha negado a dar cumplimiento al artículo 78, numeral 14 del C.G.P, norma que es ratificada en el artículo 3 de la Ley 2213 del 2021, el cual consagra la obligación de las partes de enviar a los demás sujetos procesales los escritos presentados ante los despachos judiciales.

4. Hecho el anterior recuento corresponde al despacho determinar si hay lugar a revocar el auto adiado 25 de enero de 2023, debiéndose determinar si la respuesta a ese interrogante es negativa, si es procedente la concesión del recurso de apelación impetrado subsidiariamente.

Pero, previo a ello, deberá pronunciarse la judicatura frente a la solicitud de ilegalidad presentada por el apoderado judicial del demandante.

5. En aras de dar respuesta al anterior planteamiento, tenemos que visto el pedimento de ilegalidad promovido por el representante judicial del demandante, se advierte que, en modo alguno, ataca la legalidad del auto de fecha 25 de enero de 2023, por lo que no son claras las razones por las cuales se pide se ordene dejarlo sin efecto.

Ciertamente las alegaciones del profesional del derecho van encaminadas, más bien, a criticar el incumplimiento del recurrente en la obligación que le asistía de remitir a su correo electrónico o el de su poderdante el recurso de reposición y en subsidio de apelación promovido contra ese auto.

En este punto, debemos advertir que le asiste razón al togado, al afirmar que el apoderado judicial del opositor recurrente está incumpliendo los deberes señalados en el numeral 5 del artículo 78 del Código General del Proceso y en el artículo 3 de la Ley 2213 de 2022, razón por la cual el despacho le requerirá para que en lo sucesivo cumpla con esas obligaciones.

Sin embargo, debe esta Judicatura aclarar que la secretaría del despacho corrió traslado a las partes del recurso presentado, mediante el correspondiente traslado en lista, el cual fue cargado en el micrositio asignado a este despacho judicial en la página web de la rama judicial, atendiendo que era un proceso anterior al año 2019 y que en este despacho los procesos anteriores a esa fecha se notifican mediante esa plataforma.

Además, dicho memorial fue cargado en la plataforma tyba donde este proceso aparece público, según se pudo verificar.

De ahí que, mal podría concluirse la existencia de irregularidad alguna que conllevara a decretar la ilegalidad de las actuaciones surtidas por el despacho dentro del presente proceso.

Por tanto, se rechazará el pedimento de ilegalidad deprecado por el apoderado judicial de la parte demandante.

5.2. Resuelto lo anterior, la Judicatura procederá a pronunciarse frente al recurso de reposición impetrado por el tercero opositor.

5.2.1. En cuanto respecta al primer reproche hecho por el recurrente, consistente en que si bien hubo un cambio en la nomenclatura de la dirección del predio objeto de la restitución, este coincide con el que fue dado en venta al Departamento de Sucre, mediante Escritura Publica No. N° 440 BIS, adada 27 de marzo del 2007, debemos advertir que se trata de un nuevo argumento esgrimido por el opositor, que se contradice el expuesto en la diligencia de restitución.

Ciertamente, lo que se alegó en esa diligencia respecto a ese punto fue que no correspondía la dirección consignada en el contrato de arrendamiento con la del predio que ocupa en calidad de poseedor el opositor, *"toda vez que la dirección del lote en que nos encontramos es la carrera 36 con calle 38, No. 35-23, barrio Medellín",* agregando el ahora recurrente que *"[E]l lote correspondiente a la carrera 34 No. 35-73, fue vendido por la U. Boston mediante escritura Pública No. 440 Bis del 27 de marzo de 2007 de la Notaria Tercera de Sincelejo, a la Gobernación de Sucre"*

De lo anterior se infiere, que el opositor planteaba la existencia de dos predios diferentes, atendiendo su nomenclatura, pero en esta oportunidad varía su enfoque y arguye que se trata de un mismo predio y recrimina al despacho por no haberse pronunciado al respecto.

Además, se advierte que pese a reconocer la existencia del cambio de nomenclatura, recrimina la existencia de un supuesto error en la valoración probatoria, por tener el oficio 6020 de 14 de agosto de 2015, expedido por el Director Territorial Sucre del IGAC, como sustento para determinar que no es el mismo inmueble objeto de restitución.

En este punto, es importante aclarar que el despacho tuvo por sustento dicha documental para acreditar no lo antes expuesto, sino que *"el inmueble que se pretendía restituir en la diligencia celebrada el pasado 22 de julio de 2015 por la Inspección Central de Policía de Sincelejo, en efecto corresponde a aquel, cuya entrega fue ordenada por este despacho judicial en sentencia de restitución de inmueble arrendado proferida el 22 de septiembre de 2014"*.

Ello por cuanto, como se dijo en líneas anteriores, uno de los argumentos de la oposición era precisamente que la dirección consignada en el contrato de arrendamiento del que se desprende la restitución ordenada no correspondía a la del predio en el cual se estaba llevando a cabo esa diligencia, el cual era ocupado, en calidad de poseedor por el opositor.

Además, debe advertirse que dicha documental no fue la única que se tuvo en cuenta para llegar a dicha conclusión, pues también se analizaron el oficio de fecha 11 de agosto de 2015, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal y visible a folio 89 del expediente y el recibo predial del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 340-7379, propiedad de la Urbanizadora Boston Ltda.

5.2.2. De otro lado, en cuanto se refiere al segundo reproche planteado por el recurrente, consistente en que el despacho desconoció las pruebas aportadas al plenario, en particular las declaraciones recepcionadas dentro del presente trámite, las

cuales dan cuenta de la posesión ejercida por el señor Luis Puerta Herazo, debe advertirse que este despacho contrario a lo manifestado por el apoderado judicial del opositor sí valoró dichas pruebas.

En efecto, la decisión atacada tuvo por sustento, además de las documentales antes referidas y el fallo que dio origen a la diligencia de restitución, las declaraciones recibidas en la audiencia celebrada el pasado 29 de enero de 2019 a los señores Alberto Rafael Ruiz Álvarez y Ninfa Vélez Arrieta.

Cosa diferente es que al hacer un análisis de dichas pruebas, el despacho llegase a una conclusión diferente a la que es planteada por el opositor, al considerar que el señor Luis Puerta Herazo no acreditó su calidad de poseedor, respecto al inmueble que se ordenó reivindicar.

Lo anterior, porque no se logró precisar cuál era el inmueble o la porción de este ocupado por el tercero opositor y cual por el demandado, quien de acuerdo a las declaraciones recibidas siembra yuca y ñame en un terreno contiguo al que es ocupado por aquel, con quien al parecer tiene relaciones comerciales.

Es decir, se concluyó que esos testimonios daban cuenta de la ocupación no solo del señor Luis Puerta Herazo, sino de quien figura como demandado dentro del presente proceso y fue condenado a restituir el predio arrendado, sin que se pudiera determinar cuál es el predio o la porción de este que es ocupado por el señor Luis Puerta Herazo y respecto al cual alega la posesión.

Partiendo de lo anterior, no hay lugar a revocar la decisión proferida por este despacho judicial en auto adiado 25 de enero de 2023, por lo que se mantendrá en firme la providencia atacada.

En consecuencia, se concederá el recurso de apelación promovido en forma subsidiaria, como quiera que nos encontramos ante un proceso de primera instancia y resulta viable su concesión.

RESUELVE

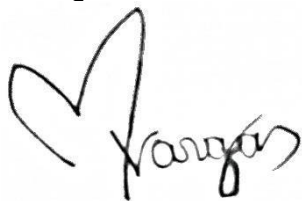
PRIMERO: Rechazar el pedimento de ilegalidad deprecado por el apoderado judicial de la parte demandante, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: Requerir al apoderado judicial del opositor para que cumpla los deberes consagrados en el numeral 5 del artículo 78 del Código General del Proceso y en el artículo 3 de la Ley 2213 de 2022.

TERCERO: Mantener en firme el auto de fecha 25 de enero de 2023, por lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

CUARTO: Conceder el recurso de apelación impetrado subsidiariamente contra esa decisión. Por secretaría remítase el expediente contentivo del presente proceso al Juzgado Civil de Circuito que por reparto corresponda.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



MARGARITA MARÍA VARGAS VELILLA

Juez

Firmado Por:

Margarita María Vargas Velilla

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

San Antonio De Palmito - Sucre

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: **a0ae64386a24fa664be49e1aa7dc260eaa11276a0f8a52d1e9d1854a8b8e9e34**

Documento generado en 22/11/2023 04:20:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>