



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL DE SINCELEJO, TRANSFORMA TRANSITORIAMENTE EN EL JUZGADO CUARTO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIAS MÚLTIPLES DE SINCELEJO

EXPEDIENTE N°/ 70-001-40-03-006-2014-00250
PROCESO/ Restitución de Inmueble Arrendado
DEMANDANTE/ Urbanización Boston Limitada en Liquidación
DEMANDADO/ Rafael Pérez
OPOSITOR/ Luis Puerta Herazo

Sincelejo, veinticinco (25) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Procede el despacho, en cumplimiento a lo ordenado por el Honorable Tribunal Superior de Sincelejo, en sentencia de 5 de septiembre de 2019¹, no existiendo pruebas que practicar, a decidir oposición presentada por Luis Puerta Herazo, a la diligencia de entrega del bien inmueble ubicado en la carrera 36 #35-76, Barrio Medellín, de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria No 340-0007379.

ANTECEDENTES

1. En proveído adiado 22 de septiembre de 2014, este juzgado dictó sentencia al interior del proceso de restitución de inmueble arrendado promovido por la Urbanización Boston Ltda, en liquidación, contra el señor Rafael Pérez, declarando terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y ordenando la restitución del inmueble arrendado, ubicado en la carrera 36 #35-76 de la ciudad de Sincelejo.

1.1. El día 22 de julio de 2015, la Inspección de Policía de Sincelejo, llevó a cabo la diligencia de restitución de dicho inmueble.

Estando presentes en esa diligencia el doctor Darío Granados manifiesta hacer oposición, en nombre del demandado y del señor Luis Puerta Herazo, también presente, quien alega ser "*poseedor del lote ubicado en la carrera 36, con calle 38-25-23, donde nos encontramos*".

Alega el opositor que se opone a esa diligencia, por las siguientes razones:

"no existe concordancia entre la dirección o nomenclatura consignada en el contrato de arrendamiento y la que existe realmente en el predio que ocupa en calidad de poseedor y no de arrendatario mi mandante, toda vez que la dirección del lote en que nos encontramos es la carrera 36 con calle 38, No. 35-23, barrio Medellín. En el barrio Medellín no existe carrera 34 como se señalaba en el contrato de arrendamiento. El lote correspondiente a la carrera 34 No. 35-73, fue vendido por la

¹ Proferida al interior de la acción de tutela instaurada por Luis Rafael Puerta Herazo, contra los Juzgados Sexto Civil Municipal de Sincelejo y Sexto Civil del Circuito de Sincelejo,

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”.

Además señala que el lote donde se encuentran ubicados en la carrera 36 con calle 38 es objeto de un juicio de pertenencia que cursa en el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo, radicado bajo el No. 2013-00030, cuyos demandantes son entre otros los señores Ninfa Vélez, Álvaro Chimá, Carlos Suarez, Alberto Ruiz, Lesvia Álvarez, Rafael García y Dairo Romero y en el cual interviene como tercero Rafael Pérez García.

Por último indica que Luis Puertas Herazo tiene la calidad de tercero, por lo que los efectos de la sentencia de restitución no le afectan, lo cual demostraría con los testimonios que pidió fuesen decretados.

Frente a lo anterior el apoderado judicial del demandante alega que el lote perteneciente a la Gobernación de Sucre no hizo parte de esa diligencia, pues es una propiedad del Estado y mide 30x40 metros, estando los cuarenta metro sobre la troncal de occidente.

1.2. Luego de practicarse las pruebas que fuesen decretadas por este despacho judicial, el 29 de enero de 2019 se decidió rechazar la oposición a la diligencia de entrega de inmueble realizada por el señor Rafael Pérez García, por producirle efectos la sentencia al figurar como demandado dentro del proceso y declarar improcedente la oposición que a nombre del señor Luis Puerta Herazo hizo también el apoderado del señor Rafael Pérez García, por carencia de poder.

Esa decisión fue apelada y confirmada en segunda instancia por el Juzgado Sexto Civil del Circuito de Sincelejo, mediante auto adiado 2 de mayo de 2019.

1.3. No obstante, el Tribunal Superior de Sincelejo, al fallar una acción de tutela promovida por el señor Luis Rafael Puerta Herazo, contra este despacho judicial y el juzgado antes mencionado, resuelve dejar sin efectos los autos de 29 de enero y 2 de mayo de 2019, *"en lo exclusivamente relacionado con la oposición a la entrega del bien inmueble, formulada por el señor Luis Rafael Puerta Herazo, manteniendo incólume lo demás"* y ordena al Juzgado Sexto Civil Municipal de Sincelejo *"resolver nuevamente el incidente de oposición a la entrega de bien inmueble promovido por el señor Luis Rafael Puerta Herazo dentro del proceso No. 2014-00250 atendiendo las consideraciones de orden probatorio consignadas en la parte motiva de esta decisión"*.

2. Hecho el anterior recuento, corresponde al despacho determinar si es procedente la oposición hecha por el señor Puerta Herazo, para lo cual deberá determinarse si este tiene la calidad de poseedor respecto del inmueble a restituir y si se encontraba facultado para oponerse a su entrega.

Sin embargo, deberá primeramente establecerse si el predio que se pretendía restituir correspondía a aquel cuya entrega se ordenó en sentencia adiada 22 de septiembre de 2014.

3. El artículo 309 del Código General del Proceso, prevé en sus numerales primero y segundo que se *"rechazará de plano la oposición a la entrega*

formulada por persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella", precisando que podrán oponerse a la entrega "la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si en cualquier forma alega hechos constitutivos de posesión y presenta prueba siquiera sumaria que los demuestre".

A su vez, el artículo 762 del Código Civil, señala que para que "[L]a posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o 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".

De lo anterior se infiere que, para que una persona pueda ser considerado poseedor de un bien, se requiere que demuestre la aprehensión material de dicho bien (corpus) y el ánimo de señor y dueño (animus), el cual debe exteriorizarse en actos concretos de dominio.

Ahora bien, para que proceda esa oposición debe verificarse que la sentencia no produzca efectos contra ese poseedor.

Al respecto, en los comentarios al Código General del Proceso, el tratadista Miguel Enrique Rojas Gómez, señaló que *"en la diligencia de entrega no es admisible la oposición que formule la persona contra quien produzca efectos la sentencia, u otra persona que sea causahabiente de ella, lo que significa que si quien formula la oposición es un sucesor por causa de muerte de quien fue vencido en el proceso, o el adquirente de un derecho derivado de este, la oposición debe ser rechazada de plano".*

En igual sentido, el doctrinante Valencia Zea, señala que *"en toda cosa la posesión que se adquiere, ya sea por acto entre vivos o por causa de muerte, debe haber pertenecido a otra persona; debe en consecuencia mediar un lazo jurídico (o relación de causalidad jurídica) entre el causante y el sucesor".* De modo tal que *"si ese lazo existe ya no podrá el tercero intervenir en el proceso en esa condición".*

A su vez la Corte Suprema de Justicia ha entendido, al tenor de lo normado por los artículos 752 y 778 del Código Civil, que *"la posesión de una cosa principia para toda persona desde el instancia en que esta comienza a ejecutar los hechos que la constituyen; es de rigor por otro lado que, quien la ejercita suceda a su antecesor en la posesión a título universal o singular, esto es, por herencia, venta, permuta y que además, justifique la existencia del título de las ya expresadas cualidades"*².

4. Adentrándonos al caso objeto de debate, tenemos primeramente que se encuentra demostrado 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.

En efecto, el hecho de que el bien distinguido con matrícula inmobiliaria 340-7379, inicialmente tuviese por dirección la carrera 34 No. 35-73 del barrio Medellín, ahora corresponda a la carrera 36 No. 35-73, obedece a la actualización de la nomenclatura urbana del municipio de Sincelejo.

² G.J.t. LIX, pág. 884.

Prueba de lo anterior es el oficio de fecha 11 de agosto de 2015, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal y visible a folio 89 del expediente físico, donde se certifica que consultado el SICAN y el reporte predial, el bien inmueble que inicialmente se ubicaba carrera 34 # 35-73, barrio Medellín de esa ciudad, tiene por dirección actualmente la carrera 36 # 35-73 y cuenta con la siguiente información alfanumérica: Numero catastral 01-01-0269-0036-000, matrícula inmobiliaria # 340-7379, propiedad de la Urbanizadora Boston Ltda.

Se tiene además como elemento material probatorio que sustenta esa tesis, el recibo predial del inmueble antes relacionado en el cual se anota como dirección del mismo la carrera 36 # 35-73.

Y, el oficio 6020 de 14 de agosto de 2015, expedido por el Director Territorial Sucre del IGAC que certifica que la nomenclatura actual del inmueble que da origen a este proceso es K36 No. 35-73 MZ GH.

Lo anterior, permite concluir, sin lugar a equívocos que el apoderado judicial del demandado y del opositor se equivoca al afirmar que la dirección del bien objeto de la diligencia de restitución no correspondía a aquel que se ordenó entregar a la Urbanización Boston Ltda.

Tampoco es cierto que dicho inmueble pertenezca a la Gobernación de Sucre, como en algún momento manifestó el apoderado del opositor, pues el lote perteneciente al departamento no corresponde al aquel que debe ser restituido al demandante.

Ciertamente el terreno adquirido por el departamento de Sucre corresponde a unas de dimensiones completamente diferentes, pues corresponde a un área de cuarenta por treinta metros cuadrados y por el lindero sur colinda "*con la carretera troncal en medio con colegio nuestra señora de las Mercedes*".

Y si bien está identificado con la dirección que inicialmente se diese al bien objeto de controversia, lo cierto es que ello obedece, como se dijo en líneas anteriores, a la actualización de la nomenclatura urbana que se dio en el municipio de Sincelejo.

Hecha las anteriores precisiones, procede, ahora sí, el despacho a dar respuesta al problema juicio planteado en el caso bajo examen, para lo cual se efectuará el correspondiente análisis probatorio.

Las pruebas documentales allegadas al plenario demuestran que el 22 de septiembre de 2014, este juzgado dictó sentencia al interior del proceso de restitución de inmueble arrendado, promovido por la Urbanización Boston Ltda, en liquidación, contra el señor Rafael Pérez García, declarando terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y ordenando la restitución del inmueble arrendado.

El bien dado en arrendamiento al señor Rafael Pérez García, cuya restitución se ordena, es de propiedad de la Urbanizadora Boston Ltda, en liquidación y hace parte de un bien de mayor extensión, siendo sus linderos los siguientes: "*Frente: carrera 34 por medio con Coordinadora Mercantil y mide 95 mts, por el FONDO: con barrio Medellín y mide 25 mts, DERECHA: con troncal de*

occidente y mide 93.64 mts, IZQUIERDA: con urbanización Boston y mide 58.80 mts."

De igual manera, 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, dan cuenta de que el señor Luis Puerta Herazo ocupa un inmueble donde tiene una oficina y vende Icopor, una casa de 2 plantas y unos sembrados.

Asimismo, señalan que el mencionado señor adquirió la posesión de dicho bien por "*venta*" que ellos le hiciesen, pero aclaran que dicha venta se hizo de manera informal y que carecen de título alguno de propiedad por lo cual instauraron ellos junto con otros poseedores iniciaron una demanda de pertenencia ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo, radicado bajo el No. 2013-00030.

Además, coinciden al afirmar que el señor Rafael Pérez García siembra yuca y ñame en un terreno contiguo y que al parecer tienen vínculos comerciales con el señor Luis Puertas Herazo.

Analizadas minuciosamente estas declaraciones, se advierte que con ellas no se logra 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 arrendado al señor Rafael Pérez García que debía ser reivindicado.

Ciertamente, los testigos no lograron en sus declaraciones demostrar tal aseveración, ya que no precisaron cuál era el inmueble ocupado por el tercero opositor y cuál el ocupado por el demandado.

Lo anterior, atendiendo que estaba demostrado que el señor Rafael Pérez García, estaba también en poder de un lote donde al parecer tenía cultivos de yuca y ñame y que correspondería a aquel que le había sido dado en arriendo.

De otro lado, se tiene que pudo corroborarse además que este presentó una demanda ad-excludendum ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo, al interior del proceso 2013-00030 de la que luego desistió, según se demuestra con las documentales allegadas a folio 217 del cuaderno principal del expediente físico que se lleva de este proceso.

Lo antes indicado, desmiente lo alegado por los declarantes en el sentido de que el señor Rafael Pérez García no había intervenido en la demanda de pertenencia impetrada por ellos para adquirir la propiedad del inmueble de mayor extensión que está en cabeza de la Urbanizadora Boston en Liquidación.

Así las cosas, no ha de prosperar la oposición hecha por el señor Luis Puertas Herazo a la diligencia de entrega llevada a cabo el pasado 22 de julio de 2015, toda vez que no se acreditó su calidad de poseedor respecto al inmueble objeto de discusión.

En este orden de ideas, se declarará improcedente la oposición hecha por el señor Luis Puertas Herazo y se condenará en costas y perjuicios al opositor vencido.

En mérito de lo antes expuesto, el Juzgado Cuarto de Pequeñas Causas y Competencias Múltiples de Sincelejo,

RESUELVE

PRIMERO: Declarar improcedente la oposición que el señor Luis Puertas Herazo hizo a la diligencia de entrega llevada a cabo el pasado 22 de julio de 2015

SEGUNDO: Condenar en costas y perjuicios al opositor, de conformidad con lo establecido en el numeral 9 del artículo 309 del CGP.

TERCERO: Fijar como agencias en derecho a cargo del opositor la suma correspondiente a 2 SMLMV, de conformidad con el numeral 8 del artículo 5 del Acuerdo PSAA16-10554.

CUARTO: Ejecutoriada esta providencia, devolver el despacho comisorio No. 031 de fecha 22 de junio de 2015 a la Inspección Central de Policía de Sincelejo para que continúe con la diligencia de entrega del inmueble cuya restitución se ordenó, con la advertencia de que no es permitido hacer nuevas oposiciones, de conformidad con lo regulado en el numeral 8 del artículo 309 del CGP. Líbrense los correspondientes oficios.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



MARGARITA MARÍA VARGAS VELILLA

Juez