

Señores

**HONORABLES MAGISTRADOS Sala Civil-Familia-
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL**
M.S. Dra. **CLAUDIA YOLANDA RODRIGUEZ RODRIGUEZ**
Bucaramanga.-

Ref : Ejecución a continuación del proceso verbal.-

Demandantes : **URIEL SALOMON BARRAGAN CARDOZO y
ANDREA PAOLA BARRAGAN CARDOZO.**

Demandados : **JULIO CESAR RUIZ CASTELLANOS y -
PRODUCTOS VICKY SAS.**

Radicación : No. 68001-31-03-010-2015-00122-03.
INTERNO 550/2022.

FRANCISCO LUNA RANGEL, abogado, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 47.856 del C. S. J., identificado con C.C. No. 91'207.956 de Bucaramanga, obrando como mandatario judicial de los pasivos **JULIO CESAR RUIZ CASTELLANOS y PRODUCTOS VICKY SAS**, respetuosamente manifiesto a la Honorable Magistrada Sustanciadora que sustentó el recurso de apelación que propuse contra la sentencia anticipada dictada el 25 de agosto de 2.022 por el señor Juez Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga, solicitando desde ya se revoque el numeral 3 de la parte resolutive del auto de mandamiento de pago adiado 17 de marzo de 2.022.

Primer reparo.-

"Discrepo con el Juez de prima fase cuando asevera "que la parte ejecutada podía haber desempeñado una labor más diligente para el cumplimiento de dicha orden", teniendo en consideración, que si eso no fue posible se debió a motivos ajenos a la voluntad de los demandados, quienes no pudieron restituir en tiempo a los demandados la propiedad del inmueble ubicado en Bucaramanga en la calle 49 No. 21-17/19, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-32467".

El Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga mediante sentencia de 29 de enero de 2.016, dispuso entre otras cosas, al declarar resuelto el contrato de compraventa que operaran entre los contrincantes judiciales las "restituciones mutuas", que debían efectuarse "dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia". (Numeral 6 parte resolutive). El fallo fue apelado por **URIEL SALOMON BARRAGAN CARDOZO** y **ANDREA PAOLA BARRAGAN CARDOZO** y confirmado por el Superior mediante sentencia de 7 de julio de 2.021. El 23 de septiembre de dicho año el señor Juez de primera vara dictó auto que dispuso "OBEDEZCASE Y CUMPLASE" lo dispuesto por el Superior. Providencia que se notificó por estados el 24 de septiembre de 2.021.

El 9 de octubre de 2.021 la secretaría del Juzgado de prima fase elaboró el oficio 1.919 de 9 de octubre de 2.021 que comunicaba a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga se ordenó la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 3.697 de 9 de agosto de 2.011 de la Notaría Segunda del Círculo de esta ciudad que no se pudo inscribir porque existía embargo ordenado por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Bucaramanga, a través de oficio No. 1.289 del 3 de septiembre de 2.015 emanado de proceso ejecutivo que **NORBERTO RUIZ RUIZ** adelantaba contra **PRODUCTOS VICKY SAS** (expediente No. 68001-40-03-005-2015-00619-00).

El expediente No. 68001-40-03-005-2015-00619-00 que se adelantaba en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Bucaramanga, no correspondía a un proceso ejecutivo, sino a uno de declaración de pertenencia propuesto por **NORBERTO RUIZ RUIZ** contra **PRODUCTOS VICKY SAS** y, además, el oficio 1.289 del 3 de septiembre de 2.015 no ordenaba a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, la inscripción de un embargo sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. **300-32467**, sino la medida cautelar de registro de la demanda.

Como la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad se equivocó al diligenciar el oficio No. 1.289 del 3 de septiembre de 2.015, inscribiendo un embargo y no el registro de la demanda, situación que impedía la inscripción del oficio No. 1.919 del 9 de octubre de 2.021, el 13 de enero de 2.022 solicité al Juzgado Quinto Civil Municipal de Bucaramanga corrigiera la anotación No. 19 del folio de matrícula inmobiliaria No. **300-32467**, advirtiéndole que la oficina oficial citada había diligenciado anómalamente el ya citado oficio 1.289 del 3 de septiembre de 2.015.

Mi petición la resolvió el Juzgado Quinto Civil Municipal de Bucaramanga a través de auto calendado 25 de abril de 2.022, así : **"Finalmente, referente a lo solicitado por el apoderado judicial de PRODUCTOS VICKY SAS de requerir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ello ya no es necesario como quiera que en comunicación de 28 de febrero de 2.022 dicha dependencia indicó haber resuelto de manera favorable la corrección de la respectiva anotación, lo cual se evidencia en el certificado de libertad y tradición arrimado"**.

Igualmente, tratando de superar el impase, el 23 de marzo de 2.022 formulé derecho de petición a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, solicitándole corregir la anotación No. 19 del folio de matrícula inmobiliaria No. **300-32467**. El 30 de marzo de 2.022 la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad me comunica dio solución al yerro presentado.

En orden las cosas, el 5 de abril de 2.022, pedí al Juzgado de primera instancia, remitir nuevamente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga el oficio 1.919 del 9 de octubre de 2.021, junto con sus anexos. Tal solicitud la reiteré el 26 de abril de 2.022. El Juzgado de primera vara dando curso a petición, elaboró nuevo oficio el No. 0551 del 22 de abril de 2.022, comunicando al destinatario enunciado las órdenes proferidas en la sentencia de 29 de enero de 2.016.

Como la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga devolvió sin inscribir el oficio No. 0551 del 22 de abril de 2.022 con el argumento se encontraba inscrita otra demanda, el Juzgado de primera vara mediante auto calendado 9 de junio de 2.022 dispuso la ratificación de lo ordenado, mandato que se le comunicó mediante oficio 870 de 17 de junio del 2.020.

Finalmente, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga el 5 de mayo de 2.022, a regañadientes o como se dice en el folio de matrícula inmobiliaria No. **300-32467 "A INSISTENCIA DEL JUEZ"** dio cumplimiento al mandato judicial.

No es coherente ni sensata la afirmación del señor Juez Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga cuando afirma "que la parte ejecutada podía haber desempeñado una labor más diligente para el cumplimiento de dicha orden", porque lo digo a boca llena **JULIO CESAR RUIZ CASTELLANOS** y **PRODUCTOS VICKY SAS** hicieron todo lo que estaba a su alcance para lograr la restitución de la propiedad del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **300-32467** a los hermanos **BARRAGAN CARDOOZO**, es más, pagaron las expensas propias que se generaron a raíz de la desanotación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, a sabiendas, la contraparte había sido vencida en el verbal y a ella le correspondía sufragarlos.

Segundo reparo.-

"Por ser abiertamente improcedente, me aparto del Juez de primera instancia cuando condenó a los pasivos al "pago de la suma de \$700.000 mensuales contados a partir del 8 de octubre de 2.021 y hasta el 5 de mayo de 2.022, fecha en que se realizaron las anotaciones en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, así como los intereses legales de acuerdo a lo ordenado en el numeral 3 del mandamiento ejecutivo del 17 de marzo de 2.022", habida cuenta, no entiendo como el director del proceso premia a los demandantes acogiendo parcialmente su pretensión de recibir los cánones de arrendamiento del local dejados de percibir, cuando nunca entregaron la posesión ni la tenencia del inmueble a los demandados".

No podemos olvidar que la sentencia del proceso verbal de resolución del contrato, tomó como argumento central, el incumplimiento

de los vendedores **URIEL SALOMON BARRAGAN CARDOZO** y **ANDREA PAOLA BARRAGAN CARDOZO**, por no haber entregado al comprador **JULIO CESAR RUIZ CASTELLANOS** la posesión material del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300-32467. Es más los hermanos **BARRAGAN CARDOZO** ni siquiera entregaron la tenencia del bien.

En las "restituciones mutuas" planteadas en la sentencia no está la entrega de la posesión, por parte de **JULIO CESAR RUIZ CASTELLANOS** y **PRODUCTOS VICKY SAS** a los demandados **URIEL SALOMON BARRAGAN CARDOZO** y **ANDREA PAOLA BARRAGAN CARDOZO**, por elemental razón. Los demandantes del verbal no pueden entregar lo que nunca recibieron. No podemos olvidar que **JULIO CESAR RUIZ CASTELLANOS** era tenedor del inmueble a título de arrendamiento por entrega que le hizo **NORBERTO RUIZ RUIZ**, la que devolvió por mandato judicial al ser vencido en proceso de restitución del inmueble arrendado.

En resumen. El poseedor y tenedor del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 300-32567 era **NORBERTO RUIZ RUIZ**, pero jamás, los hermanos **BARRAGAN CARDOZO**.

No es de recibo que el Juez de primera instancia ordene pagar en el mandamiento de pago a los demandantes los cánones de arrendamiento a partir del 8 de octubre de 2.021 hasta el 5 de mayo de 2.022, porque, lo repito los actores en esta ejecución al ser vencidos en el proceso verbal de resolución de contrato no tenían la posesión del mismo ni su tenencia.

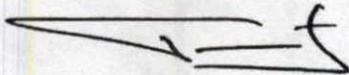
Tercer reparo.-

"El Juez de primera vara se contradice cuando afirma que "antes de la compraventa del inmueble, la posesión y tenencia del mismo no se encontraba en manos de los ejecutantes", y posteriormente concluye, que al no haberse entregado oportunamente el inmueble a los demandantes, los pasivos deberán pagarle la suma de \$700.000 a partir del 8 de octubre de 2.021 y hasta el 5 de mayo de 2.022. La aseveración judicial va y viene."

Este reparo se complementa con el anterior, no entiendo como después de que el Juez Décimo Civil del Circuito de Bucaramanga llega a la conclusión que los **BARRAGAN CARDOZO** nunca tuvieron la posesión y tenencia del inmueble con matrícula inmobiliaria No. **300-32467**, no atiende la premisa judicial, yendo en contravía de lo que el mismo manifestó, premie a los demandantes en la ejecución ordenando pagar unos cánones de arrendamiento, que nunca habían podido percibir, porque lo itero, no tenían la posesión ni la tenencia del bien.

Parece como si el Juez de primera vara no entiende su propia sentencia y se aparta, valga decirlo nuevamente, de la premisa fundamental del fallo, que no es otra que declarar que los hermanos **BA-RRAGAN CARDOZO** no tenían la posesión ni tenencia del bien.

De la Honorable Magistrada Sustanciadora,
Bucaramanga, octubre 11 de 2.022



FRANCISCO LUNA RANGEL
T.P. No. 47.856 del C. S. J.
C.C. No. 91'207.956 de B/manga
Correo electrónico : franciluna@gmail.com