



**DISTRITO JUDICIAL DE ANTIOQUIA
JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO
MUNICIPIO DE EL BAGRE**

Catorce (14) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

REFERENCIA	PROCESO VERBAL – RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO -
TRÁMITE	INCIDENTE DE OPOSICIÓN.
DEMANDANTE	RUBY BERMUDEZ CUERO.
DEMANDADO	ALBERTO ANTONIO ACEVEDO GARCÍA.
RADICADO	05-250-40-89-001-2020-00118-01.
OPOSITORA	ACEVEDO
DECISIÓN	CONFIRMA LA DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA.
INTERLOCUTORIO	139.

OBJETO

Habiéndose encontrado el presente proceso pendiente de ser estudiado para resolver el recurso de apelación, presentado por la parte actora frente a la decisión de declarar la prosperidad de la oposición presentada frente a la entrega del bien inmueble reclamado por la accionante, según decisión de mayo 27 de 2022 del Juzgado Promiscuo Municipal de El Bagre, Antioquia; se procede entonces a emitir la decisión que finiquite esta instancia.

DEL TRÁMITE

El día veintitrés (23) de octubre de 2020 la señora Ruby Bermúdez Cuero, por conducto de apoderado judicial, presentó demanda en proceso verbal de Restitución de Inmueble Arrendado en contra del señor Alberto Antonio Acevedo García, pretendiendo que se declarara la terminación del contrato de arrendamiento existente entre los mismos y respecto a las mejoras ubicadas en El Bagre, Antioquia, consistentes en un lote de terreno que cuenta con código catastral 1010180020000800000000 cuyos linderos y medidas constan en el contrato de compraventa que se aportó a la demanda, bien que cuenta con número 22 y mide 7.0 ml, de frente, por 11 ml de fondo, para un área 77 M2, del cual sus linderos específicos y dirección son calle 54 N° 46 B -36, barrio Provivienda Uno; lindero. Por el Norte, con Olga Quiroz Lote 16, por el Sur: con calle publica de la Urbanización en 7 metros, por el Este, con Mery Hinstroza en 11 metros, con lote 23, por el Oeste con Ersilia Rojas en 11 metros, lote 21, y que constan en la escritura pública número 412 del 18 de agosto de 1987 de la Notaria única de Zaragoza, distinguido con la matricula Inmobiliaria N° 027-8393 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Segovia, Antioquia.

Cumplíendose entonces con todas las etapas procesales, se emitió la sentencia en septiembre primero (1°) de 2021, resolviéndose declarar terminado judicialmente el

contrato de arrendamiento suscrito entre Ruby Bermúdez Cuero, como arrendadora, y Alberto Antonio Acevedo García, como arrendatario, en relación con el inmueble ya indicado y que cuenta con un local comercial; a la vez que se dispuso ordenar al arrendatario hacerle entrega a la demandante del mismo bien dentro de los cuatro (4) días siguientes a la ejecutoria del fallo, y, de no cumplirse, se dispuso ordenar la restitución del bien por conducto de comisionado. En la misma decisión se condenó en costas al demandado en la suma de \$200.000 a favor de la parte accionante.

De la oposición a la entrega.

Visto que por parte del demandado no se cumplió lo ordenado, mediante Despacho Comisorio 005 de 2021, se solicitó a la Alcaldía Municipal de El Bagre se procediera a hacer entrega del mismo a la demandante.

La Secretaría General y de Gobierno del Municipio de El Bagre, en octubre 27 de 2021 se dispuso a realizar la diligencia de entrega, dejándose constancia que a la misma se presentó la señora Elisa María Acevedo Mejía, identificada con la cédula de ciudadanía 43.694.237, presentando oposición a tal actuación y quien presentó ante la oficina de archivo solicitud de suspensión de la actuación al considerar que es la propietaria del bien al adquirirlo por compra que hiciera a Deiby Andrés Mejía Acevedo y que consta en la escritura pública 073 de 2020 de la Notaría de El Bagre, argumentado que a ella no se le notificó de la existencia de la demanda y ante la Secretaría de Planeación solicitó la licencia de construcción.

Ante la oposición considerando que reunía los requisitos del artículo 309 numeral 7 del Código General del Proceso se decidió por enviar nuevamente la actuación al Juzgado comitente, con la siguiente documentación adjunta:

- Escrito de octubre 27 de 2021 de la señora Elisa María Acevedo Mejía y que dirige a la Secretaría General y de Gobierno del Municipio de El Bagre, indicando que el bien ubicado en esta población en la calle 54, número 46B-36 del barrio Provivienda es de su propiedad y que demuestra con la escritura 073 de julio 3 de 2020 de la Notaría de El Bagre, según compraventa realizado con Deiby Andrés Mejía Acevedo.
- Escritura 073 de julio 3 de 2020 de la Notaría Única de El Bagre, Antioquia.
- Certificado de matrícula inmobiliaria 027-8393 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia, Antioquia.
- Factura del cobro del impuesto predial, periodo 3-2021, a nombre de Elisa María Acevedo Mejía, correspondiente al predio ubicado en El Bagre, Antioquia, barrio Laureles, calle 54 número 46B-36.
- Solicitud de octubre 9 de 2020 dirigida a la Secretaría de Planeación Municipal de El Bagre por la señora Elisa María Acevedo Mejía, solicitando la licencia de construcción.
- Escrito de octubre 8 de 2020 de la asesora jurídica Laura Daniela Gómez Higueta, dirigido a Juan Camilo Urieta Jiménez, Secretario de Planeación Municipal, donde se emite concepto favorable para que se expida la licencia de construcción requerida por Elisa Acevedo.
- Resolución REE-032 de octubre 20 de 2020 mediante la cual se concede la licencia urbanística de construcción en la modalidad de reconocimiento a la señora Elisa Acevedo Mejía.
- Oficio 513 de octubre 4 de 2021 dirigido por el alcalde municipal de El Bagre al Secretario de Gobierno Municipal, subcomisionándolo para realizar la

diligencia de entrega del bien de que trata la demanda, anexándose el Despacho Comisorio y la sentencia.

Del trámite de la oposición.

Los días 26 y 27 de mayo de 2022 se realizó la audiencia de Incidente de Oposición, conforme a lo normado en el artículo 309 del Código General del Proceso, y finiquitó con la decisión de declarar la prosperidad de la oposición a la entrega del inmueble arrendado, según petición de la señora Elisa María Acevedo Mejía, disponiéndose cesar la orden de lanzamiento dispuesta en sentencia de septiembre primero (1°) de 2021, presentándose y sustentándose el recurso de reposición y en subsidio de apelación por la parte actora, resolviéndose no reponer la providencia impugnada y en su lugar se concedió el recurso de apelación, razón por la que llegaron las diligencias a este Despacho.

Fundamentos del recurso de reposición y apelación.

El apoderado de la parte actora presenta el recurso de reposición y en subsidio de apelación frente a la decisión de declarar próspera la oposición presentada por Elisa Acevedo Mejía. Argumenta que no se conocen los actos de señor y dueño del demandado y sabía que el predio era de la señora Ruby Bermúdez Cuero, al punto que se comprometió a restituírle el inmueble el 30 de marzo de 2019, según acuerdo realizado en la Casa de Justicia de El Bagre, reconociendo que era un arrendatario y no poseedor. Explica que, según la documentación presentada, el señor Héctor Darío Velasco Vargas le vendió el mismo inmueble a Alberto Acevedo García por \$ 11.000.000, éste le vende a su nieto Deiby Mejía Acevedo por \$ 27.000.000 y luego éste, autorizando al demandado, le vende a Elisa Acevedo Mejía por \$ 14.000.000, presentándose una simulación como maniobra dilatoria, existe un vicio oculto porque al señor Héctor Velasco nunca le pagaron el valor de la venta.

Requiere el impugnante que, conforme al artículo 72 del Código General del Proceso, se llame a declarar a Héctor Darío Velasco Vargas y se le reciba declaración sobre la venta realizada. Solicita entonces se reponga la decisión y no se tenga como próspera la oposición, o, en caso contrario y de no prosperar este recurso, se le conceda la apelación.

El Juzgado resuelve no reponer la decisión y se concedió el recurso de apelación, siendo este Juzgado el competente para conocer del mismo.

Para resolver necesario se hace efectuar las siguientes **CONSIDERACIONES:**

Sobre la procedencia de la apelación frente a la providencia que concede la oposición a la entrega, así el proceso sea de mínima cuantía. Se trae al caso providencia de la Corte Suprema de Justicia STC 10852 de agosto 15 de 2019:

“...De ese modo, para la Sala es claro que quien discute la procedencia de la diligencia de entrega, o quien resiste la práctica de un secuestro, oposición viable en los procesos de restitución, según así lo dispone la regla 7 del mencionado artículo 384, no debe padecer talanqueras procesales aplicables en línea de exclusividad a las partes, de suerte que alusivos a la cuantía del proceso..., la posibilidad de participación del tercero se debe abrir paso, incluso con la facultad de impugnar, vía

apelación, a menos, claro está, que esa petición autónoma, de defensa de la posesión e incluso de la tenencia, ejercida por un tercero procesal, para evitar la entrega o el secuestro, también se incruste en la mínima cuantía, en esta ocasión por el simple valor de lo pretendido, que es igual a la valía del bien que se pretende entregar o secuestrar.

En otros términos, figuras procesales como la oposición a la diligencia de entrega y la oposición a la diligencia de secuestro, aunque bien pueden entenderse como actuaciones o etapas de un trámite en concreto, se erigen en instituciones transversales del ordenamiento adjetivo, cuya configuración y previsión no pueden entenderse absolutamente delimitadas por las peculiaridades del proceso en que se suscitan..., mucho menos cuando a esas facultades de oposición acuden quienes son ajenos a la relación sustancial que motiva el proceso...

Por ende, cuando un tercero sustancial acude al proceso, únicamente para formular la oposición, es también un tercero procesal y, siendo así, no está sujeto a singularidades del trámite al que concurre, máxime su intervención es restringida y concretamente encaminada a evitar la entrega o el secuestro, desde luego que supone el estudio de una relación sustancial diferente a la planteada en el trámite principal.

Como en este caso la alzada interpuesta por la opositora a la entrega, frente a la decisión que rechazó su intervención, no fue concedida por el Juzgado de primer grado ni por el de segundo, que ratificó el criterio en el trámite de la queja, ambos apoyados en que el proceso era de única instancia, por la mora en el pago de la renta y por la mínima cuantía, huelga concluir que a la hoy actora -tercera en la restitución- se le opuso un criterio de competencia funcional que a ella no le aplicaba; pues, como se dijo, su intervención es autónoma y, por consiguiente, la posibilidad de recurrir por la senda de la apelación debía verificarse con cimiento en otros criterios de competencia cuantitativa, como el valor del bien, cuya posesión defendía"(CSJ STC4312-2018).

Así las cosas, este Juzgado es competente, en principio, para conocer la alzada interpuesta frente a la providencia que acogió la oposición a la entrega formulada por la señora Elisa María Acevedo Mejía, al figurar tercera frente a este proceso.

El procedimiento regulado para la entrega de los bienes inmuebles está consagrado en el artículo 309 del Código General del Proceso, al cual se ajustó el Juzgado de primera instancia.

Sobre los elementos de la posesión, atendiendo a las disposiciones del Código Civil, se tiene que el artículo 762 de la misma codificación se refiere a la posesión como:

“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.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”

Está decantado pues el hecho de que para demostrar la calidad de poseedor se debe demostrar la tenencia de la cosa, acompañada de dos elementos fundamentales: Corpus y animus, siendo el primero el elemento material de aprehensión de la cosa,

de tenerla bajo su poder, y el segundo como elemento síquico que hace sentir a la persona que posee como verdadero dueño de la cosa.

Del análisis de las pruebas practicadas y las aportadas con la demanda, se tiene que le asiste razón al Juzgado de primera instancia al declarar la prosperidad de la oposición a la entrega. Efectivamente con los testimonios de Carmen Aleida Mariaga, Luz Estela Guarín Molina y Arlenis Cruzate Romero, se demostró que la opositora es poseedora y propietaria del lote de terreno de que trata la demanda y que se menciona en el trámite de oposición, existiendo correspondencia entre el enunciado en la demanda y el que se identifica en las audiencias de mayo 26 y 27 de 2022. Expresan las deponentes que Elisa María Acevedo Mejía se refería al lote que es de su propiedad, - (...) *que les había realizado el comentario que se lo querían apropiar* que un primo de ella, que estaba en un apuro, se lo vendió a ella y así adquirió el predio. (...)

Es la señora Elisa María Acevedo Mejía quien ilustra en la audiencia la forma como adquirió el predio de que trata la demanda, que el inmueble lo adquirió porque su sobrino lo estaba vendiendo y su hijo Alex le dio el dinero para comprarlo, procediendo a realizar la escritura del mismo predio. Conoce que la Junta de Acción Comunal le vendió ese lote a Héctor Darío Velasco Vargas, éste se lo vende a su padre, su padre a su sobrino y luego éste se lo transfiere a ella. En cuanto a la conciliación realizada en Casa de Justicia, tiene conocimiento que la persona que lo citó allí fue el señor Horacio Bermúdez, no Ruby Bermúdez, y éste trató de agredir allí a su señor padre, es decir, a Alberto Antonio Acevedo García. Expresa que en la parte de atrás del predio levantó una pared, lo que hizo en el año 2021.

Por parte de la señora demandante, Ruby Bermúdez Cuero, no se practicó ninguna prueba en el trámite incidental.

Expresa el artículo 785 del Código Civil que *“Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el registro de instrumentos públicos, nadie podrá adquirir la posesión de ellas (sic) sino por este medio”* Es decir, no se ha desmentido respecto a que la compraventa existente entre Ruby Bermúdez Cuero como compradora y Héctor Darío Velasco Vargas como vendedor no tenga validez, solo que ante la circunstancia de existir una escritura pública, concretamente la 073 de julio 3 de 2020, debidamente registrada en el folio 027-8393 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Segovia, Antioquia, no tiene asidero entonces los argumentos plasmados por la parte actora en punto a que la misma se reputa como propietaria.

Es decir, la señora Ruby Bermúdez Cuero si bien alega ser poseedora del predio no cuenta con el dominio del mismo, en tanto quien ostenta tal calidad es la aquí opositora la señora Elisa María Acevedo Mejía y no solo por tal razón encuentra este Despacho la procedencia de la acción, sino porque la misma acreditó actos de señoría y poseedora tales como emprender acciones las cuales no son pocas en punto a la solicitud de licencia de construcción respecto del bien inmueble objeto del trámite, lo cual en efecto se materializó con la licencia otorgada por el municipio del El Bagre a la misma para la edificación del inmueble, aunado a ello también de la prueba testimonial recogida es claro que a quien reconocen como propietaria del inmueble es la señora Acevedo Mejía y es a ella a quien han apreciado haciendo trámites administrativos en punto al inmueble en las diferentes entidades.

Siendo entonces estos elementos suficientes para la procedencia de la acción en tanto, para el caso en conforme los fines que persigue la norma para la procedencia de la oposición a la diligencia de entrega.

En consecuencia, el Juzgado Promiscuo del Circuito de El Bagre, Antioquia,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la providencia de mayo 27 de 2022 por las razones indicadas al interior de esta providencia.

SEGUNDO: Contra esta decisión no procede recurso alguno.

TERCERO: Sin costas en esta instancia.

CUARTO: Una vez notificada esta providencia se ordena hacer devolución del expediente digital al Juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE


DANIELA MARÍA VÁSQUEZ TASCÓN
JUEZ