

ASUNTO: PRESENTACION DE RECURSO

Abogados Especialistas 404 <abogadosespecialistas404@hotmail.com>

Mié 04/10/2023 15:51

Para:Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Antioquia - Caramanta
<j01prmpalcaramanta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (334 KB)
mauricio.pdf;

JUEZ PROMISCOO MUNICIPAL
CARAMANTA - ANTIOQUIA
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO
RADICADO: 05-145-40-89-001-2022-00067
DEMANDANTE: MARIA FERNANDA ALVAREZ AGUIRRE
LUZ MARINA ALVAREZ AGUIRRE
DEMANDADO: CARLOS IVAN ALVAREZ AGUIRRE

ASUNTO: PRESENTACION DE RECURSO

MUCHAS GRACIAS - ACUSO RECIBIDO

LUIS HERNAN RODRIGUEZ ORTIZ
T.P No. 56.514 del C.S J.
C.C. No. 3.513.824 de Jericó, Antioquia
ABOGADO UNAULA - Especialistas en Derecho Administrativo
CEL. 313 6845235- 301 571 54 81
Calle 51 # 51-31 Oficina 404 EDIFICIO COLTABACO #2
Medellín –Colombia
abogadosespecialistas404@hotmail.com

Señor(a)
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL
 Caramanta (Antioquia)
 j01prmpalcaramanta@cendoj.ramajudicial.gov.co
 E. S. D.

REFERENCIA:	PROCESO DE RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO
Radicado	05-145-40-89-001-2022-00067
DEMANDANTE:	(1) MARÍA FERNANDINA ÁLVAREZ AGUIRRE (2) LUZ MARINA ÁLVAREZ AGUIRRE
DEMANDADO:	(1) CARLOS IVÁN ÁLVAREZ AGUIRRE
ASUNTO:	PRESENTACIÓN RECURSO

LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ ORTIZ, identificado como aparece en mi correspondiente firma, obrando como apoderado judicial de la parte demandante, me dirijo respetuosamente ante su Despacho, con el fin de interponer recurso de reposición y en subsidio el de apelación, *en contra del auto del 28 de septiembre de 2023, que resuelve la solicitud de oposición:*

1. FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN QUE SE CUESTIONA.

Manifiesta el Despacho en su proveído, a manera de síntesis lo siguiente:

(...) Procede el despacho a resolver la oposición planteada en el proceso de la referencia, indicando que en materia de oposición se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 596 de C.G.P con relación a la diligencia de entrega.

En el caso que nos ocupa tenemos que el abogado LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ ORTIZ formuló oposición de entrega, acto que fue enunciado durante la audiencia de entrega del bien y que fue acogida por la entidad comisionada para su práctica, esta persona dentro de sus alegatos manifestó que se oponía a la misma, con fundamento en el artículo 309 del C.G.P. numerales 2 y 7, en cuanto a la propiedad y posesiones del inmueble identificado como FINCA LA DIVISA con matrículas inmobiliarias Nros. 032- 1356, 032-8872, 032-2025, 032-9469, 032-9825, 032-12739 y 032-13143; por tal razón, considera que se está en la etapa procesal idónea para alegarla.

Sea del caso manifestar que, para poder entrar a resolver la oposición a la entrega del inmueble que plantea el doctor LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ ORTIZ, debemos remitirnos al artículo 309 del C.G.P el cual reza lo siguiente: *"Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:*

2. *"Podrá oponerse la persona en cuyo poder se encuentre 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. El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurren a la diligencia, relacionados con la posesión. El juez agregará al expediente los documentos que se aduzcan, siempre que se relacionen con la posesión, y practicará el interrogatorio del opositor, si estuviere presente, y las demás pruebas que estime necesarias.*

7. *Si la diligencia se practicó por comisionado y la oposición se refiere a todos los bienes objeto de ella, se remitirá inmediatamente el despacho al comitente, y el término previsto en el numeral anterior se contará a partir de la notificación del auto que ordena agregar al expediente el despacho comisorio. Si la oposición fuere parcial la remisión del despacho se hará cuando termine la diligencia".*

El artículo en mención hace alusión a que para poder alegar la figura de la oposición a la entrega del bien inmueble este debe hacerlo bajo unas circunstancias específicas las cuales son que los fundamentos deben estar encaminados a alegar una posesión sobre el bien

inmueble en disputa, lo que quiere decir que el oponente debe estar poseyendo el bien con ánimo de señor y dueño y aportar pruebas que soporten su dicho.

Sea del asunto indicar que en el caso que nos ocupa el opositor Dr. LUIS HERNÁN GONZÁLEZ ORTIZ, sustenta la oposición en su primer tópico en cuanto a que existe una sucesión que fuera su causante el señor JORGE OVIDIO ÁLVAREZ GRANADA y como herederos los señores María Carmelina Aguirre de Álvarez, como conyuge sobreviviente, Carlos Iván, Luz Mariela, María Fernandina y Raúl Fernando Álvarez Aguirre, como herederos legítimos, situación que no está en disputa en este proceso, pues cabe resaltar que la demanda no versa sobre los derechos que tienen las partes en el bien inmueble, sino en lo relacionado con el artículo 384 del C.G.P. en cuanto a la restitución de inmueble arrendado, de lo cual se resolvió en sentencia del 27 de febrero de 2023, declarando terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los demandantes MARIA FERNANDINA y LUZ MARIELA ÁLVAREZ AGUIRRE y el demandado CARLOS IVÁN ÁLVAREZ AGUIRRE como arrendatario del bien inmueble ubicado en la vereda San Antonio denominado La Divisa del municipio de Caramanta, por haberse probado la mora en el pago de los cánones de arrendamiento.

Nótese que para tomar dicha decisión, se verificaron los dos contratos de arrendamiento fechados 28 de febrero de 2014 que en su parte de observaciones adicionales se indicó lo siguiente "El arrendamiento incluye la vivienda, un negocio y todos los potreros que se utilizan para ganadería" y en el contrato de arrendamiento de fecha 26 de febrero de 2020, en las observaciones adicionales se manifestó "El arrendamiento incluye la vivienda, un negocio y todos los potreros que se utilizan para ganadería", razón por la cual el predio por el cual se comisionó al Alcalde Municipal de Caramanta para la entrega del bien, quien a su vez designó al Inspector Municipal de Policía, correspondía a toda la Finca denominada La Divisa tal como se ordenó en la parte resolutive de la misma sentencia en su numeral segundo.

Es del caso traer a colación reciente pronunciamiento constitucional de la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala Civil y Agraria, en sentencia STC10852-2019, donde se reiteró y destacó la relación contractual de las partes en los contratos de arrendamiento así:

"...en punto a la procedencia del recurso vertical frente a la determinación que rechazó de plano la oposición presentada a la entrega en el marco del juicio de restitución de inmueble arrendado, esta Corporación ha señalado

"4.1. El artículo 1602 del Código Civil dispone, que "[t]odo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales"; así mismo, en el canon 1603 ídem se estipula, que "[l]os contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella". En desarrollo de los anteriores mandatos, el artículo 1973 Código Civil definió el contrato de arrendamiento, como el pacto "en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado", y, el artículo 1977 del mismo Estatuto consagró, que "[e]n el arrendamiento de cosas, la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y la parte que da el precio arrendatario". (resalta la Sala).

Así las cosas, resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregarla cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial.

Entonces, desde el punto de vista sustancial, tal y como lo ha señalado la jurisprudencia constitucional en la materia, "el contrato de arrendamiento se caracteriza por ser bilateral, en el sentido de que arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente, el primero a proporcionar el uso y goce de una cosa y el segundo a pagar un precio, renta o canon determinado, pudiendo por supuesto existir codeudores o constituirse unafianza. De allí que los procesos de restitución de tenencia del inmueble arrendado constituyan el ejercicio de una acción personal y no real. Por lo tanto, (...) en este tipo de acciones la sentencia que se profiere tiene efectos exclusivos para las partes contratantes" (resalta la Corte, C.C. C-670-04).

Desde esta óptica, entonces, no cabe duda que las vicisitudes del proceso de restitución de inmueble arrendado, lo mismo que la estructura y reglamentación definidas en la legislación procedimental civil para dicho trámite, incumben solamente a las partes, y por ende, la consecuencia prevista en el inciso segundo del artículo 39 de la Ley 820 de 2003 -vigente para la época en que se adelantó el pleito censurado, y que fue reproducida de manera literal en el numeral 9º del canon 384 del Código General del Proceso, según la cual "[c]uando la causal de restitución sea exclusivamente mora en el pago del canon de arrendamiento, el proceso se tramitará en única instancia", es aplicable únicamente para las partes del convenio, es decir, de manera exclusiva para el arrendador y el arrendatario".

Por consiguiente y teniendo claridad que los contratos fueron celebrados válidamente, este Despacho rechaza de plano la primera oposición o primer tópico como lo propuso el actor, ello en razón a que no se pueden revivir etapas ya finiquitadas en el trámite del proceso, teniendo en cuenta que se emitió sentencia el día 27 de febrero de 2023, la cual cobró ejecutoria en contra del opositor CARLOS IVÁN ÁLVAREZ AGUIRRE. (Artículo 309 C.G.P. numeral 1).

Ahora bien, en cuanto al segundo tópico, el Despacho rechaza de plano la segunda oposición a la entrega formulada teniendo en cuenta que el señor CARLOS IVÁN ÁLVAREZ AGUIRRE, si bien es cierto realizó un trámite de liquidación notarial de herencia para el día seis (6) de octubre de dos mil dieciséis (2016), ante la Notaría Dieciocho del Circulo de Medellín, junto con su señora madre María Carmelina Aguirre de Álvarez, como cónyuge sobreviviente y Luz Mariela, María Fernandina y Raúl Fernando Álvarez Aguirre como herederos legítimos, también es cierto que posterior a ello, se celebró un segundo contrato de arrendamiento (26 de febrero de 2020) entre el señor Carlos Iván y las señoras Luz Mariela y María Fernandina Álvarez Aguirre; contrato que pudo ser debatido en sede de audiencia artículo 392 C.G.P., decretándose las pruebas pedidas por las partes y las que de oficio se pudiesen considerar; sin que la parte demandada se hubiera presentado a la audiencia. (Artículo 309 C.G.P. numeral 1), razón suficiente para rechazar la oposición allegada por Carlos Iván Álvarez, a quien la sentencia le surtió efectos.

Respecto al tercer tópico, para este despacho no se encontró probado que el señor CARLOS IVÁN ÁLVAREZ AGUIRRE, se encuentra actualmente ejerciendo la posesión o que se den los elementos axiológicos de la posesión, si bien es cierto le corresponde el 12.5% de la posesión no es lo mismo como lo quiere hacer ver el apoderado judicial que a la fecha tiene la posesión del 75% del inmueble, esto por cuanto existió un contrato de arrendamiento fechado 26 de febrero de 2020, el cual fue declarado terminado mediante sentencia judicial, el día 27 de febrero de 2023 proceso de restitución de inmueble arrendado, y a quien se surtieron los efectos de la sentencia, como ya se explicó.

Por otra parte y en cuanto a la señora MARÍA IDALID GONZÁLEZ TORRES, no se probó que sea poseedora del inmueble, toda vez que los contratos de arrendamiento suscritos los días 28 de febrero de 2014 y 26 de febrero de 2020, nunca fueron tachados de falso, y en ellos se observa que fueron firmados en calidad de CODEUDOR y/o FIADOR SOLIDARIO, adjuntando su firma y huella dactilar en ambos contratos; por consiguiente, para que se configure la posesión de un inmueble, se requiere que quien lo ocupe desconozca dominio ajeno y actúe como señor y dueño del inmueble, y ello es imposible en el contrato de arrendamiento por una razón muy fuerte: El pago de la renta y la existencia de un contrato con el que se acepta la titularidad de un tercero y que lo recibió en mera tenencia.

Ahora bien, en cuanto a que el despacho acepte las declaraciones extrajudiciales de los señores GERMAN DE JESÚS BUILES GRANADA, GILBERTO GRANADA LÓPEZ, y reciba el testimonio del señor ALBEIRO SÁNCHEZ GARZÓN, así como que se cite a resolver interrogatorio de parte a las señoras LUZ MARIELA y MARIA FERNANDINA ÁLVAREZ AGUIRRE, el Despacho despacha desfavorablemente la solicitud deprecada por el solicitante, en cuanto a que esas mismas pruebas fueron solicitadas en la contestación de la demanda, así como en la presentación de excepciones previas; por el abogado LUIS FERNANDO BETANCUR GRANADA anterior apoderado del señor CARLOS IVÁN ÁLVAREZ AGUIRRE, mediante correo electrónico luisfernandobetancurgranada@hotmail.com, el día 22 de septiembre de 2022 7:58 p.m., dentro del proceso de restitución de inmueble arrendado; habiendo en su momento podido debatir las pruebas allegadas y solicitadas, con el fin de probar los hechos que constituyen el supuesto fáctico de la norma jurídica que invocan a su favor a riesgo de obtener una resolución desfavorable a sus pretensiones y resistencias, no lo hizo toda vez que no asistió a la audiencia convocada. (Artículo 309 C.G.P. numeral 1).

Con el debido respeto que se merece la Judicatura, no se comparte el análisis del funcionario *a quo*, por las siguientes:

2. RAZONAMIENTOS

Su señoría, nos dirigimos a ustedes para expresar nuestras preocupaciones con respecto a la sentencia emitida. Según nuestra evaluación, hay varios puntos de desacuerdo que creemos deben ser considerados para ordenar la revocación de la

decisión tomada y proceder con el trámite del incidente. A continuación, presentaremos estos puntos para su consideración:

En primer lugar, es necesario aclarar a través del incidente sobre cuál de los predios se está presentando la oposición. El juzgado emitió una sentencia en la cual ni siquiera identificó sobre qué predios basaba su decisión. Siempre se pensó que se trataba de una única finca con una sola matrícula inmobiliaria. Sin embargo, el despacho tomó esa decisión de manera apresurada, sin la debida identificación, una situación que el señor CARLOS IVÁN ÁLVAREZ AGUIRRE no está obligado a tolerar. Si este error fue cometido por el despacho en su sentencia, es para esto que existe la oposición: para aclarar situaciones como esta. La oposición es un proceso independiente cuyo propósito es proporcionar claridad sobre lo que se está otorgando, ya sea el 100% de algo o solo una parte. Este error judicial no debe ser soportado por el señor ÁLVAREZ AGUIRRE, en especial cuando ha presentado claramente un certificado de tradición y libertad que demuestra su propiedad y posesión de una cuota. Por lo tanto, su parte no estaría limitada por los contratos de arrendamiento existentes.

Continuando con nuestra argumentación, nos preocupa profundamente que el despacho haya aceptado sin mayor oposición la declaración del señor RAÚL FERNANDO ÁLVAREZ AGUIRRE, otro de los copropietarios, quien, de manera arbitraria, se ha autodenominado como uno de los arrendatarios, a pesar de no tener ni siquiera su firma en los contratos. El despacho, de manera contradictoria, acepta esta afirmación sin someterla a juicio, a pesar de hablar en otras partes de la supuesta solemnidad de los contratos. Nos inquieta la falta de coherencia en su enfoque; algunas partes de la decisión aplican rigurosidades, mientras que otras se basan únicamente en declaraciones sin respaldo probatorio. Este enfoque desigual crea una situación injusta y nos impide alcanzar un juicio equitativo.

Es imperativo señalar que las valoraciones presentadas por el señor RAÚL FERNANDO ÁLVAREZ AGUIRRE carecen de fuerza probatoria. El comisionado no tiene el derecho de recibir testimonios como lo hizo, puesto a nuestros testigos, se les negó la oportunidad de hablar. Las audiencias son el contexto adecuado para recopilar testimonios, y esta falta de procedimiento por parte del juez de conocimiento es profundamente preocupante, pues es este el llamado a recibir todos los testimonios y saber que en la diligencia de oposición no se reciben declaraciones.

Su señoría, la decisión contiene numerosos aspectos que hacen necesario proceder con el incidente de oposición. Hay diversas cuestiones pendientes de resolución, ya que, aunque existan arrendatarios, no se puede aplicar la misma conclusión a los otros copropietarios, supuestamente porque lo primeros actuaron en su nombre cuando si quiera existe un poder que les permita suscribir el arrendamiento en su nombre. No se puede afirmar categóricamente que un copropietario haya arrendado su parte y, por ende, deba entregar la totalidad del predio. Además, dado que el juzgado no ha individualizado cada uno de los predios, es fundamental abordar, en el incidente de oposición, la cuestión de la posesión que alega el señor CARLOS IVÁN en relación con cada uno de los predios.

En esta decisión, se evidencia una clara vulneración del debido proceso y una falta de imparcialidad por parte del emisor de la decisión. No se ha seguido rigurosamente lo establecido por el artículo 309 del Código General del Proceso (CGP) en cuanto a la práctica y valoración de las pruebas, así como el escenario adecuado para llevar a cabo este proceso, que es precisamente dentro del incidente. Además, se ha notado una falta de imparcialidad al exigir rigurosidades contractuales al señor CARLOS IVÁN, mientras que a su señora madre, MARÍA CARMELINA AGUIRRE OBANDO, y al señor RAÚL FERNANDO ÁLVAREZ AGUIRRE, no se les solicita más que una declaración en un contexto donde no es apropiado, dando por sentado que también fueron arrendatarios. Esta desigualdad en el trato crea una situación desfavorable para el señor CARLOS IVÁN.

Es imperativo que se respeten las normativas legales establecidas en el artículo 309 del CGP, las cuales dictan claramente cómo deben practicarse y valorarse las pruebas, y esto es dentro del incidente de oposición para que aquellos que se cran con derecho puedan hacer valerlos, pero como se observa estos últimos no fueron parte de la sentencia frente a la cual se decide la restitución por parte del señor juez. Asimismo, es esencial garantizar la igualdad de condiciones para todas las partes involucradas, permitiendo la presentación de pruebas pertinentes en el momento adecuado y en el contexto adecuado. En este sentido, se deben permitir las pruebas testimoniales de nuestros testigos, quienes pueden arrojar luz sobre los hechos y proporcionar una perspectiva equitativa de la situación.

Nos alarma profundamente la incongruencia del despacho judicial en este caso. Por un lado, se le reconoce al señor CARLOS IVAN la calidad de poseedor del 12.5% de los predios, según las pruebas aportadas en la oposición y así lo manifiesta en el auto. Sin embargo, por otro lado, el mismo despacho persiste en su terquedad al ordenar el desalojo de lo que es suyo, de lo que ya ha sido demostrado que posee.

Resulta desconcertante que el despacho reconozca la posesión del demandante sobre una parte del terreno en disputa, y al mismo tiempo, le niega el derecho a permanecer en esa propiedad a la que le pertenece legalmente. Esta contradicción flagrante en el razonamiento del despacho pone en duda no solo la coherencia del proceso judicial, sino también la integridad y la imparcialidad del sistema legal en su conjunto.

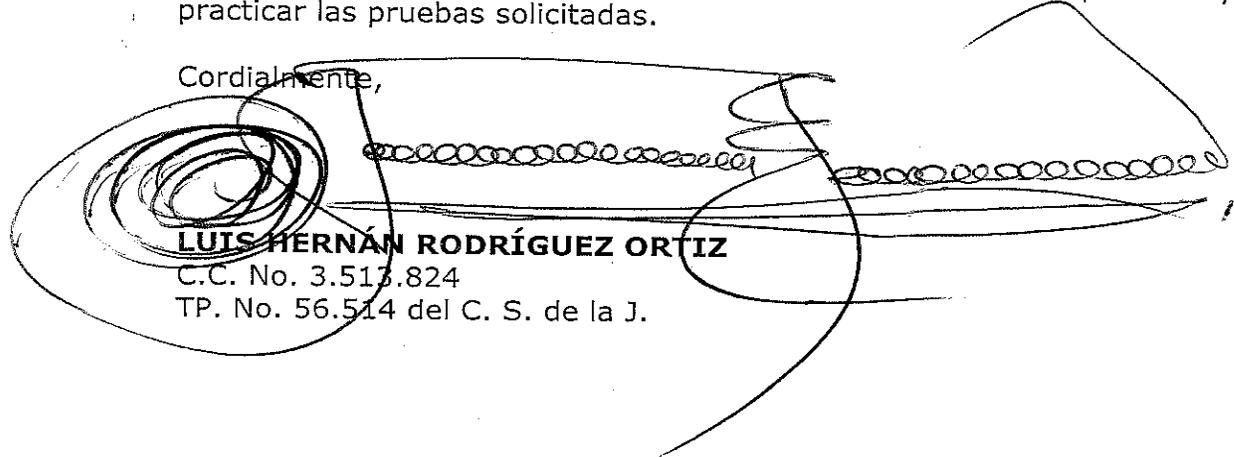
Además, esto no solo es injusto, sino que también demuestra una falta de sensibilidad hacia la situación del señor CARLOS IVAN. Al ordenar su desalojo, el despacho está ignorando deliberadamente las pruebas presentadas y está despojando al demandante de su derecho legítimo a ocupar y disfrutar de su propiedad. Esta actitud despiadada del despacho hacia un individuo que ha probado fehacientemente su derecho de posesión plantea serias interrogantes sobre la imparcialidad y la equidad en el sistema judicial.

Solicitamos respetuosamente que se dé el debido trámite al incidente de oposición para abordar estas complejidades y alcanzar una resolución justa y equitativa en este caso. Agradecemos de antemano atención su a este asunto y confiamos en su imparcialidad y sabiduría en la toma de decisiones.

3. SOLICITUD

Con base en lo expuesto anteriormente, solicite respetuosamente se conceda el recurso de reposición y, en su defecto, la de apelación con efecto suspensivo, con todas las advertencias pertinentes. Asimismo, ruego al juez superior en grado de conocimiento que revoque la Sentencia objeto de la apelación, instruyendo a la parte demandada a continuar con el trámite del incidente de oposición ya decretar y practicar las pruebas solicitadas.

Cordialmente,



LUIS HERNÁN RODRÍGUEZ ORTIZ

C.C. No. 3.513.824

TP. No. 56.514 del C. S. de la J.

