

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

SALA CIVIL – FAMILIA

Bogotá D.C., marzo cinco de dos mil veinte.

Proceso	: Restitución.
Radicación	: 25899-31-03-002-2017-00153-01.
Aprobado	: Sala 03 de febrero 18 de 2021.

Se resuelve el recurso de apelación interpuesto por la señora Dolly Stella Peña Pinzón contra el auto del 23 de enero de 2020, proferido por el comisionado Juzgado Promiscuo Municipal de Cajicá.

ANTECEDENTES

1. El Banco Corpbanca Colombia S.A. presentó demanda en contra del señor Óscar Martín Gómez García, pretendiendo la restitución del bien identificado con matrícula No. 176-105361, vivienda No. 42 de la manzana F, junto con su lote de terreno, del Condominio Campestre Guarigua Club Residencial P.H., ubicado en la vereda Chuntame del municipio de Cajicá, sobre el que las partes celebraron un contrato de leasing habitacional.

Surtido el trámite de ley, se profirió sentencia el 14 de septiembre de 2017 declarando terminado dicho negocio jurídico y ordenando al demandado restituir el inmueble, para lo cual se libró despacho comisorio al Juzgado Promiscuo Municipal de Cajicá.

Llegados el día y la hora programados para la entrega, a través de apoderada, la señora Dolly Stella Peña Pinzón formuló oposición argumentando que ejercía la posesión quieta, pacífica y pública sobre el predio desde el año 2007; sostuvo que fue cónyuge del señor Óscar Martín Gómez García hasta el año 2012, cuando se divorciaron y éste abandonó el inmueble, fecha desde la que no tienen relación alguna.

Agregó que ha desplegado actos de señora y dueña, como cancelar servicios públicos, realizar acuerdos de pago con la Secretaría Municipal de Hacienda para sufragar los impuestos prediales en mora y realizar mejoras en el bien, para lo cual aportó copia de los recibos, facturas y resolución de aquella entidad, además de solicitar el testimonio de Mónica María Morales y Claudia Fajardo.

2. El auto apelado.

La jueza comisionada rechazó de plano la oposición, tras analizar la solicitud de nulidad elevada por la misma Dolly Stella Peña Pinzón ante el juez de conocimiento y la petición que ésta presentó al Banco Corpbanca Colombia S.A., pues encontró que allí la opositora había “reconocido” su calidad de co-locataria.

Señaló que, si bien la oposición se fundaba en la supuesta posesión de la señora Peña, por haber efectuado pagos de servicios públicos y levantado mejoras, en estos actos “había reconocido su condición de locataria y no de poseedora”, de modo que la sentencia del juez del circuito surtía efectos en su contra, por lo que dispuso entonces la aplicación del numeral primero del artículo 309 del C.G.P. y entregó materialmente el predio disputado.

3. La apelación

Inconforme la opositora interpuso el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, alega que era cierto que había suscrito el contrato de leasing, como se observaba en la escritura pública 695 de agosto 8 de 2007, y que la demanda de restitución se había dirigido sólo contra el otro

locatario Óscar Martín Gómez García, que había solicitado la nulidad de la actuación por ese motivo, pero que el juzgado de conocimiento la negó y que cuando elevó derecho de petición ante Corpbanca S.A., éstos les manifestaron que no tenía la condición de co-locataria para acceder a la información solicitada, circunstancias de las que concluyó, era claro que la señora opositora no había sido reconocida en el proceso, no fue parte dentro del mismo, que la sentencia no la vinculaba, ni tampoco se le dio orden de restituir el inmueble o se le impuso carga alguna.

CONSIDERACIONES

1. Es la ejecución de la sentencia una etapa de fundamental importancia, pues permite efectivizar la decisión judicial que reconoció prosperidad a las pretensiones de la demanda; y la diligencia de entrega prevista en el artículo 308 del C.G.P. constituye una de las posibilidades de lograr el cumplimiento del fallo, al buscar el asegurar coercitivamente el acatamiento ágil de lo decidido por el juez.

No obstante, en orden de no afectar derechos de terceros, el artículo 309 *ibídem*, señala que al momento de efectuarse la entrega que la sentencia ordena, el juez puede encontrar varios tipos de oposiciones. Puede oponerse la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos, si alega ejercer hechos constitutivos de posesión y presenta pruebas sumarias que los demuestre o con dicho propósito solicita los testimonios de personas que concurran a la diligencia.

Asimismo, establece la norma que cuando quien se opone a la entrega es el directamente vinculado por la sentencia emitida o sea tenedor a nombre de aquella, la oposición debe ser rechazada.

En la providencia que se recurre, la jueza comisionada consideró que no era procedente dar curso a la oposición a la entrega del bien objeto del proceso, pues estimó que la señora Peña “había admitido” su calidad de co-locataria y los actos de pago de servicios públicos y construcción de mejoras, los había adelantado en esa calidad, por lo que estaba sujeta a los efectos de la sentencia.

2. La viabilidad de la formulación de la oposición a la entrega, según lo prevé el artículo 309 del C.G.P., exige en quien la propone una especial condición, el tercero sólo puede resistirse cuando invoca ejercer una posesión originaria, esto es, no derivada de persona del demandado vencido en el fallo, o del secuestre del inmueble (de ser el caso), es decir, que su detentación material no se pueda vincular con alguno de los sujetos cobijados por el fallo, pues de serlo así, habría causahabencia en su posesión y los efectos de la sentencia también lo atarían.

3. En el caso la opositora, cónyuge del locatario vencido en juicio Óscar Martín Gómez García, aduce que éste abandonó el inmueble tras la ruptura del matrimonio, que se divorciaron en el año 2012 y no tienen en la actualidad ninguna relación; que por ello ejerce una posesión pública y pacífica del predio objeto de la entrega, que cancela los servicios públicos, hizo un acuerdo de pago del impuesto predial y le realiza mejoras.

Pero claramente se evidencia que la opositora aparece firmando la escritura pública de compraventa 695 del 8 de agosto de 2007 de la notaría única de Cota, en la que Leasing Crédito S.A. Helm Financial Services adquiere el inmueble objeto del posterior contrato de leasing habitacional, como co-locataria junto a su mencionado cónyuge y con aquél pagan el 50% de los derechos notariales causados por dicha escritura.

Y aunque el contrato de leasing aportado fue suscrito por Leasing Crédito S.A. Helm Financial Services y Óscar Martín Gómez García como único locatario, lo cierto es que, la ahora opositora aparece involucrada en el negocio jurídico al firmarlo como deudora solidaria de su cónyuge en las obligaciones por aquél adquiridas en dicho acto. (fl. 14 a 17 c.c.).

4. Así las cosas, desde el mismo texto del contrato de leasing aportado y las manifestaciones de la opositora a la entrega, se evidencia que con la celebración del contrato de leasing el único

locatario allí firmante aceptó que el inmueble lo recibía a título de mera tenencia, cláusula quinta, y se obligó a entregar el bien objeto del contrato a La Leasing, a la terminación del contrato, cualquiera que fuera la causa que la generara, literal d) de la cláusula decimosexta; y a pagar sus servicios públicos e impuesto predial, literal f).

Y si bien la acá opositora no firmó el contrato de Leasing como locataria, lo que explica porque no se le vinculó al proceso de restitución en tal condición y se le negó la nulidad planteada, sí firmó esa convención, en que se impusieron las referidas obligaciones, como obligada solidaria con su cónyuge, único locatario y acá demandado vencido, Óscar Martín Gómez García.

Inaceptable resulta entonces el reclamo de la opositora de que se le considere poseedora por haber iniciado una detentación material del inmueble en tal condición desde el año 2007, que coincide con el momento de la de suscripción del contrato de leasing habitacional, pues claro es que ingresó al bien por la entrega que de la tenencia del mismo le hizo La Leasing a su entonces cónyuge Óscar Martín Gómez García y que al firmar el contrato como deudora solidaria, tenía conocimiento que lo que recibía su compañero era la mera tenencia del inmueble y que de darse por terminada la relación contractual, por cualquier motivo, debía el bien restituirse a La Leasing.

Es decir, no puede esa detentación material calificarse de posesión, esto es, de tenencia con ánimo de señor y dueño, pues claro era para ella, desde el mencionado clausulado contractual y la ejecución del mismo, que sólo una vez cumplido el leasing podrías el locatario acceder al dominio del inmueble, que mientras ello no ocurriera, el bien que estaba en tenencia de su locatario esposo, seguía siendo propiedad de La Leasing y debía restituirse a su dueño, de darse por terminado el contrato.

Situación que, contrario a lo alegado por la opositora, también se desprende de sus intentos de lograr el reconocimiento como locataria en el proceso y sus solicitudes a la entidad accionante buscando una solución al incumplimiento del contrato de leasing que generó el proceso de restitución, pues en ellos, al igual que en la firma del contrato como obligada solidaria, va inmerso un reconocimiento de derecho dominio en cabeza de La Leasing, sobre el bien en que el contrato recae.

Lejos está de poder ser considerada poseedora, porque se separó del locatario y éste ya no habita el inmueble, desde el año 2012 cuando se divorciaron, pues aún considerada esa alegación separada de sus actos de reconocimiento de dominio ajeno, a que antes se hizo alusión, lo cierto es que no invocó aquella ni probó un acto de interversión del título que permitiera dejar de considerarla tenedora para tomarle por poseedora; a más de que no habría forma de que pudiese la opositora desvincular su relación material con el inmueble, con el contrato que le dio origen a la misma y que terminó con la sentencia que se ejecuta con la entrega a la que ella se opone.

Esto es, que su ingreso y permanencia en el inmueble se deriva del contrato de Leasing que suscribió su entonces cónyuge, pues fue a través del mismo que Óscar Martín Gómez García recibió su tenencia y ella lo habitó con él en razón de su relación de pareja; asimismo, que entre las obligaciones que aquél adquirió como locatario estaba la de devolver la detentación material del bien cuando, por cualquier causa, se terminara el contrato, obligaciones que la ahora opositora conocía y se comprometió en cumplir, pues firmó el contrato de Leasing como obligada solidaria.

Por ello la providencia que vence al locatario, de quien ella se comprometió como su obligada solidaria, sentencia del 14 de febrero de 2017, también la vincula y no puede su oposición atenderse, porque no es ella poseedora y sí está vinculada con la decisión que ordena la restitución del inmueble, por ser el fallo consecuencia del incumplimiento del locatario de sus obligaciones contractuales, con las que ella también se vinculó al firmarlo como obligada solidaria.

5. Por ello, aunque contrario a lo concluido por la jueza comitente, no sea cierto que la opositora sea co-locataria, pues fue la ausencia de tal condición el sustento para negar su reconocimiento en el proceso y la nulidad por ella invocada, claro es que su presencia y detentación material del inmueble está vinculada con la persona del demandado Óscar Martín Gómez García, quien

siendo su esposo recibió la tenencia del inmueble y la llevó a habitarlo; al igual que con el contrato de leasing que permitió tal detentación y que ella suscribió comprometiéndose solidariamente a cumplir las obligaciones que adquiriría su entonces cónyuge locatario, entre las que se encontraban pagar el impuesto predial y los servicios públicos, devolver la tenencia del inmueble cuando, por cualquier causa, se diera por terminado el contrato de leasing; y es precisamente ello lo que dispuso la sentencia en cuya ejecución realiza la diligencia de entrega a la que ella no puede entonces oponerse, razonamientos que conducen a la confirmación de la decisión apelada.

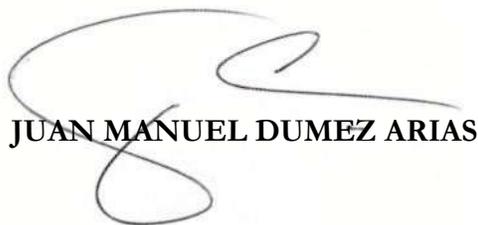
En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, en Sala de decisión Civil-Familia.

RESUELVE

CONFIRMAR, por las razones expuestas, el auto proferido el 23 de enero de 2019 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajicá, actuando en comisión del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, que rechazó de plano la oposición a la entrega formulada por Dolly Stella Peña Pinzón.

Sin costas por no aparecer causadas.

Notifíquese y devuélvase,



JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS



JAIME LONDONO SALAZAR



GERMÁN OCTAVIO RODRÍGUEZ VELÁSQUEZ