

RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**



PROCESO	VERBAL -RESTITUCION DE INMUEBLE
DEMANDANTE	LUIS FERNANDO MARIN CORREA Y OTRA
DEMANDADA	LINA MARIA ARIAS ALVAREZ Y OTROS
RADICADO	05001-40-03-009-2019-00060-02
ASUNTO	RESUELVE RECURSO DE APELACIÓN – CONFIRMA AUTO

**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**

Medellín, diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022)

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado del opositor SANTIAGO GIRALDO ZULUAGA contra la decisión proferida por el Juzgado Treinta Civil Municipal de Despachos Comisorios, en diligencia llevada a cabo el día 11 de diciembre de 2020, dentro del proceso verbal de restitución, por medio del cual se dispuso **rechazar de plano** la oposición presentada.

**ANTECEDENTES**

**(I) Hechos relevantes al recurso de alzada**

En sentencia proferida el 12 de julio de 2019, se declaró terminado el contrato de arrendamiento suscrito entre los demandantes LUIS FERNANDO MARIN CORREA y MARIA CIELO HERNANDEZ DUQUE y demandados PEDRO NEL ARIAS TORO, JHON JAIME VELASQUEZ PIEDRAHITA y LINA MARIA ARIAS. También se ordenó la entrega del inmueble ubicado en la carrera 48 Nro. 10-45 local 101 del Centro Comercial Monterrey.

Para la diligencia de entrega se comisionó a los Juzgados Transitorios Civiles Competentes de Medellín, lo que, por reparto correspondió la asignación de la comisión al Juzgado Treinta Civil Municipal de Despachos comisorios quien



programó como fecha para realizar la diligencia de **restitución** el día 11 de diciembre de 2020 a las 10:00 a.m. Fecha en la cual se llevó a efecto la misma.

En desarrollo de la diligencia de lanzamiento, el señor SANTIAGO GIRALDO ZULUAGA **se opone** a la restitución del bien manifestando que la tenencia del mismo se fundamenta en una relación autónoma e independiente a aquella que originó el proceso judicial o que fue objeto de este litigio, pues, surge en virtud de un **contrato de arrendamiento independiente desde enero de 2019 donde ha venido** sufragando mes a mes el pago de los cánones de arrendamiento, como el de servicios públicos. Por tanto, diferente a aquel que se terminó y por el cual se ordena la entrega que se lleva a cabo en la referida diligencia.

Incluso afirma que, con la demandante María Cielo Hernández Duque, llegó a acuerdos sobre incremento de canon, así como posterior reducción del mismo con ocasión al COVID-19.

De tal oposición se corrió traslado a la parte demandante, y finalmente se resuelve por el funcionario judicial, **rechazando de plano la misma** al encontrar evidencia probatoria que el derecho de tenencia del opositor **se deriva de una relación con los demandados obligados a restituir**, decisión que fundamenta en el numeral 1º del artículo 309 del Código General del proceso.

Contra tal decisión el opositor interpone recurso de apelación.

## **(II) EL RECURSO DE APELACIÓN**

1-. El opositor SANTIAGO GIRALDO ZULUAGA fundamenta su inconformidad en la **indebida valoración de la prueba** por parte del funcionario judicial que decide sobre tal solicitud de oposición a la restitución o entrega del bien inmueble, al considerar que el valorar dado a las diligencias de incidente de nulidad por él formuladas dentro dese proceso, no es el que corresponde pues, se desconoce la decisión en audiencia del mismo; sin olvidar que no se reconoció en el opositor la



condición de cesionario de aquel contrato de arrendamiento para predicar que deriva del mismo su tenencia. Y, finalmente, considera el recurrente que esa valoración probatoria resulta contradictoria por cuanto el juzgado comisionado afirma que el opositor adquiere el establecimiento de comercio, de donde deriva la tenencia, pero a su vez, reconoce que no es cesionario del contrato de inmueble arrendado, para concluir que su derecho es derivado de los arrendatarios cuando ya no tiene relación alguna con ellos. Además, se desconoció como prueba la propia afirmación de los demandantes cuando señalan que el opositor no tiene la calidad de cesionario en este proceso.

Surtido el traslado de la alzada al no apelante, se remite el expediente para resolver sobre la anterior inconformidad, previo las siguientes,

## **CONSIDERACIONES**

### **1-. EL RECURSO DE APELACIÓN**

El recurso de apelación está previsto para lograr que determinada decisión que se considera injusta o no ajustada a derecho, sea revisada por un juez superior funcionalmente en relación con el que la profirió, a fin de que la revoque o reforme parcial o totalmente aquella decisión, teniendo claro que su competencia se circunscribe **únicamente a lo que fue desfavorable al apelante**, no pudiéndose enmendar dicha providencia en la parte que no fue objeto del recurso como bien lo señala el artículo 320 del Código General del Proceso.

En ese orden, compete a este Despacho analizar si, tal como lo afirma el recurrente, se cumple o no con los preceptos del Código General del Proceso, concretamente en el art. 309 de esa obra, para rechazar la oposición a la diligencia de restitución del bien dado en tenencia, y que fuera formulada por el recurrente **SANTIAGO GIRALDO ZULAGA.**



## **2-. DE LA OPOSICION A LA DILIGENCIA DE ENTREGA**

El artículo 309 del Código General del Proceso regula la figura jurídica de la oposición a la entrega y al respecto dispone:

*"Las oposiciones a la entrega se someterán a las siguientes reglas:*

**1. El juez 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.**

**2. Podrá oponerse 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.** El opositor y el interesado en la entrega podrán solicitar testimonios de personas que concurran 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.**

**3. Lo dispuesto en el numeral anterior se aplicará cuando la oposición se formule por tenedor que derive sus derechos de un tercero que se encuentre en las circunstancias allí previstas, quien deberá aducir prueba siquiera sumaria de su tenencia y de la posesión del tercero. En este caso, el tenedor será interrogado bajo juramento sobre los hechos constitutivos de su tenencia, de la posesión alegada y los lugares de habitación y de trabajo del supuesto poseedor.**

4. (...)." (Negrita y subrayada fuera del texto)

Se concluye de lo anterior que, cuando un tercero en la diligencia de entrega dispuesta con ocasión del proceso de restitución de inmueble arrendado, formula oposición alegando la tenencia del bien inmueble objeto de esa entrega, se encuentra habilitado a intervenir como sujeto de derechos **diferentes** de los extremos procesales y, como quiera que éste **no está obligado a acatar lo**



**resuelto en la sentencia**, pues, su interés jurídico recae únicamente sobre la cosa objeto de la entrega. Sin embargo, para que tenga éxito su pretensión de enervar la entrega, debe acreditar, probar los fundamentos de su oposición, en este evento, que la **tenencia** que alega no deriva o no está vinculada a los de la sentencia contra los demandados obligados a restituir.

### **3-. CASO CONCRETO**

**3.1.** Rememórese que el señor SANTIAGO GIRALDO ZULUAGA, dentro del momento legal establecido, esto es, en la diligencia de entrega, a través de apoderado judicial presentó oposición, fundamentada en la defensa a su **derecho de tenencia**, mismo que proviene de una relación independiente y autónoma a la del objeto del litigio, es decir afirma se trata de un contrato de arrendamiento individual que le fue suscrito a él y por medio del cual se le hizo entrega del bien raíz, lo que le ha permitido ejercer su derecho al uso y goce del inmueble; a cambio de pagar mes a mes, desde enero de 2019 a diciembre de 2020, los cánones de arrendamiento que le corresponde, así como sufragado los gastos por concepto de servicios públicos domiciliarios a la señora MARIA CIELO HERNANDEZ DUQUE. **Incluso**, asevera que la tenencia que ostenta le fue entregada por los acá demandantes; ya que, acordó con la señora MARIA CIELO, aumentos y descuentos en el canon a pagar y que luego de celebrar la compraventa del establecimiento de comercio con PEDRO NEL ASRIAS TORO, demandando, no volvió a tener contacto con aquel. Por consiguiente, considera que no le es a él oponible los efectos de la sentencia Interpartes del litigio.

Para soporte de lo expuesto por el opositor, éste allega elementos de prueba como ocurre con la documental con la cual quiere acreditar el pago de los cánones referidos, así como el pago de la factura de servicios públicos.

.....c/v certificación bancaria, contrato o acuerdo con Maria cielo en el sentido de continuar con el arenamiento fijación de cannon y disminución por pandemia.....



**3.2.-** De igual forma debe recordarse que, bajo esos argumentos de oposición a la entrega, la funcionaria judicial **RECHAZÓ DE PLANO** la oposición al considerar que la tenencia legada por el opositor deriva de los acá demandados, concretamente del señor PEDRO NEL ARIAS TORO valiéndose para su fundamento en lo narrado por el mismo señor Santiago en escrito de incidente de nulidad que fue propuesto por éste con anterioridad a la diligencia de entrega y donde refiere la celebración del mencionado contrato de compra venta con **uno de los demandados y respecto** del establecimiento de comercio que allí venía funcionando. Razones para afirmar que deriva del demandado como lo dispone el artículo 309 numeral 1º del C.G. del P., y por ello le alcanzan los efectos de la sentencia que ordena la entrega-

**3.3.** En ese orden se dijo que quien formula la oposición, debe acreditar el supuesto de hecho, su fundamento. Esto es, la tenencia independiente o autónoma de cualquier vinculo con los demandados; los acuerdos celebrados con la codemandante MARÍA CIELO HERNANDEZ DUQUE, respecto de valor del nuevo canon de arrendamiento, celebración de un nuevo contrato de arrendamiento, y disminución del mismo con ocasión de la reciente época de pandemia Covid-19, como el pago de esos cánones en favor de los demandantes, para tener soporte probatorio de lo afirmado por el opositor y ser valorado en la decisión impugnada.

Bien, revisada la prueba que soporta la oposición a la diligencia de entrega presentada dentro del proceso en referencia, se encuentra que, en efecto, entre uno de los codemandados **PEDRO NEL ARIAS TORO** y el opositor **SANTIAGO GIRALDO ZULUAGA** se celebró un contrato de compraventa del establecimiento de comercio denominado "DR CELL PLUS", que funcionaba en el local comercial objeto del litigio, ubicado en la carrera 48 Nro. 10-45 local 101; para el **08 de enero de 2019**, fecha en la cual ya se conocía de la existencia de este proceso de restitución , incluso, donde se profiere sentencia 6 meses después, en julio 12 de 2019. Prueba del contrato que reposa en el archivo digital 03 folio 120.



**Adicional,** en ese contrato se consignó que: ***“se vende derecho de prórroga de contrato de arrendamiento”***. Incluso, se anuncia en ese contrato que; *“el comprador se obliga (i) a pagar el precio en la formula estipulada en la cláusula tercera del presente documento (ii) a recibir el establecimiento de comercio y (iii) a continuar pagando el canon de arrendamiento del local comercial, desde la fecha de la firma del presente....”*. Notas interesantes que da lugar a afirmar que en efecto el derecho deriva de un demandado en quien recae los efectos de la sentencia y por ende alcanzan al opositor.

Y, es que esas mismas anotaciones corresponde a el símil de una cesión, traslado, prolongación de su condición de arrendatario, contrario a lo afirmado por el opositor de ser una relación independiente y autónoma que por demás se apoya por uno de los demandantes, la señora MARIA CIELO HERNANDEZ, pues las afirmaciones del opositor en tal sentido como acordar pago de canon, su disminución en época d pandemia **no encuentran respaldo probatorio** que permitan tener certeza de una nueva negociación entre la demandante y el opositor que independice de aquella consignada en el contrato de compraventa del establecimiento de comercio en alusión.

El aportar recibos de pago a folio 40 al 46 del archivo digital 03, no enseñan esa relación contractual, menos aquellos donde no figura ni siquiera a favor de quien se hace, pues solo a partir del **16 de junio de 2019** se registran a nombre de la señora María Cielo. Menos, cuando existe la cláusula que seguirá pagando el canon de arrendamiento como se acaba de advertir. Tampoco muestra esa autonomía de su tenencia el pago de servicios públicos domiciliarios que yacen en el plenario fl. 47 al 77 del archivo digital 03, pues era apenas lógico que asumiese esa erogación al funcionar allí su establecimiento de comercio.

Finalmente, se concluye que, la prueba reina en esta oposición es la consignada en el contrato de compraventa del establecimiento de comercio, más que aquella diligencia de intervención en el incidente de nulidad, y que alude a la venta de la ***“prórroga del contrato de arrendamiento”*** y la obligación de seguir pagando

RAMA JUDICIAL  
REPÚBLICA DE COLOMBIA  
**JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD**



el canon de arrendamiento del nuevo propietario del establecimiento de comercio, para aseverar la derivación de esa tenencia de coarrendatario PEDRO NEL ARIAS TORO.

Por lo tanto, es precisamente por esa derivación que se permea al señor SANTIAGO en su calidad de tenedor y, en consecuencia, la obligación del Juez de rechazar la oposición por mandato del artículo 309 numeral 1° del Código General del Proceso eras la decisión acertada, dando lugar a que se **confirme** lo resuelto por el Juzgado Treinta Civil Municipal de Despachos Comisorios en diligencia celebrada el 11 de diciembre de 2020.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** la decisión proferida el 11 de diciembre de 2020, mediante el cual, se rechazó de plano la oposición presentada por el señor SANTIAGO GIRALDO, por lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO:** No condenar en costas en esta instancia por cuanto no se causaron. Y

**TERCERO:** Ejecutoriado este auto devuélvase el expediente al Juzgado Treinta Civil Municipal de Oralidad esta ciudad para lo de su competencia.

**NOTIFÍQUESE**

**YOLANDA ECHEVERRI BOHÓRQUEZ  
LA JUEZ**

L.M.

**Firmado Por:**  
**Yolanda Echeverri Bohorquez**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 009**  
**Medellin - Antioquia**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **3265732c21dcc96b352693a10c221f216b6c8708e87f275c06c752b241d472f0**

Documento generado en 10/11/2022 03:28:31 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**