



JUZGADO CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO

j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 6 de diciembre de 2023

Asunto:	ENTREGA INMUEBLE
Radicación:	030 2022 00077 01
Demandante(s):	FAIR GO PROPERTIES S.A.S
Demandado(s):	ORIÓN CASTRO GUTIÉRREZ y EDGAR RAMÍREZ LIZARAZO
Decisión:	CONFIRMA AUTO

Procede el despacho a resolver el recurso de apelación formulado por la opositora Nubia Esperanza Páez Guerrero contra la decisión adoptada por la Alcaldía Local de Santa Fe en la diligencia de entrega realizada el 7 de junio y que tuvo continuación el 5 de agosto de 2022, previo estudio de los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Correspondió por reparto al Juzgado 30 Civil Municipal de esta capital el asunto en cuestión a través del cual se pretende la entrega de un inmueble arrendado y el cual el arrendatario en diligencia de conciliación se comprometiera entregar al arrendador.

2. Asumido el conocimiento por parte del mentado estrado judicial este libró despacho comisorio para que tuviera lugar la entrega solicitada.

3. Tal despacho comisorio concernió a la Alcaldía Local de Santa Fe, quien señaló fecha para que tuviera lugar la entrega.

4. Llegada la fecha para la entrega en aquella la señora Nubia Esperanza Páez a través de apoderado judicial se opuso a la entrega en los términos del canon 309 del C. G del P., la que el comisionado desató

desfavorablemente, contra esta decisión se formuló recurso de reposición en subsidio de apelación.

FUNDAMENTOS DE IMPUGNACIÓN

En recapitulación, el apelante alegó que la decisión de la autoridad comisionada en el sentido de no tener en cuenta el contrato de venta celebrado entre la señora Nubia Esperanza como compradora y el señor Orión como vendedor quien ostentaba la calidad de arrendatario no es acertada, toda vez que el contrato celebrado se presume como una enajenación total del establecimiento de comercio incluyendo las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado entre el arrendador y el arrendatario.

Agregó que el despacho comisionado desconoció el pago que la opositora había efectuado de los cánones de arrendamiento a la arrendadora y que ello subsume de manera implícita como actual y última arrendataria del local comercial objeto de entrega.

Finalmente mencionó que el comisionado no dio cumplimiento a lo previsto en los numerales 3, 5 y 7 del artículo 309 del C. G del P., pues quien realizó la oposición no fue interrogada por lo que también se vio vulnerado el debido proceso.

REPLICA

La parte solicitante de la entrega del bien solicitó desestimar el recurso propuesto por el tercero interviniente, teniendo en cuenta que la petición está encaminada a desacatar la decisión de carácter judicial de entrega, debidamente ejecutoriada, amparada de todas las garantías procesales y realizada por el comisionado.

CONSIDERACIONES

1. Primeramente, debe decirse, que en efecto la providencia objeto de censura que dispuso rechazar de plano la oposición a la diligencia de entrega, es susceptible de apelación en los términos del numeral 9 del artículo 321 del C. G del P.

1.1. La oposición a la entrega consagrada en el artículo 309 del C. G. del P. fue estatuida para proteger la posesión material que un tercero ostente sobre el bien o bienes objeto de debate estando supeditada tal figura procesal a las exigencias sustanciales previstas por el legislador, en síntesis, consistentes en que se acredite siquiera sumariamente esa precisa condición -la de tercero-, como los actos de dominio ejercidos los cuales lleven a presumir que la persona que así se comporta es el titular del derecho real de dominio.

Claro, ha de tenerse así, pues no podrá oponerse a la entrega persona contra quien produzca efectos la sentencia, o por quien sea tenedor a nombre de aquella dado que *“flaco favor se le prestaría al servicio de justicia si se permitiera que la parte misma o una persona contra quien produzca efectos el fallo, o un tenedor a nombre de aquel, pudiera reabrir la discusión a propósito del cumplimiento de una sentencia judicial ejecutoriada”*¹ máxime cuando atañe proteger el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional efectiva.

1.2. Destáquese como el numeral 1 del artículo 309 de la codificación adjetiva, ante esa circunstancia, impone al juzgador de instancia rechazar de plano la oposición a la entrega y solo permite tramitar la presentada a favor de *“la persona en cuyo poder se encuentra el bien y contra quien la sentencia no produzca efectos”* (numeral 2 del citado canon).

1.3. Insístase, para que resulte admisible la oposición e incluso pueda llegar a buen término, debe ser presentada por una persona ajena a las partes dentro del proceso, calidad que desde luego no ostentan *“los causahabientes o cesionarios de las partes, ni el sustituto, ni el representado”*, a quienes *“se les considera parte para la cosa juzgada y los demás efectos”*².

2. Preciado lo anterior, prontamente se advierte que la decisión reprochada será confirmada por las reflexiones que en seguida se pasan hacer.

¹ Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, auto de 12 de julio de 2017, Exp: 026200800489 04.

² 2 DEVÍS ECHANDÍA, Hernando. *Compendio de Derecho Procesal*, tomo I, pág. 238,

2.1. Lo primero que ha de indicarse es que, la decisión de la Alcaldía Local de Santa Fe comisionada fue acertada en el sentido de rechazar de plano la oposición a la diligencia de entrega, en la medida que, la señora opositora Nubia Esperanza Páez Guerrero en virtud del exhibido contrato de venta del establecimiento de comercio que funcionada en el bien objeto de entrega no era ajena al arrendatario Orión Castro Gutierrez a quien le asistía el deber de hacer la entrega del bien dado en arriendo conforme se acordó en audiencia de conciliación³ celebrada el 10 de noviembre de 2021 con a la sociedad Fair Go Properties SAS en su condición de arrendadora ante la Cámara de Comercio de Bogotá, de modo tal que era ampliamente verificable la causahabencia del derecho alegado sobre el inmueble.

2.2. Véase que, al momento de presentarse la oposición, claramente indicó ser compradora del establecimiento de comercio que funcionaba en la local materia de entrega, lo que además se corrobora del mismo documento de compraventa enseñado en diligencia de entrega, así mismo, se vislumbra que era deber de la compradora gestionar ante la inmobiliaria arrendadora los trámites necesarios para la suscripción del contrato de arrendamiento, sin que exista prueba alguna sobre esta circunstancia, luego es válido que la orden en entrega produzca los efectos legales respecto a quien se resistió a la misma, concretamente la cláusula indica:

SEXTA: OBLIGACIONES DE LA COMPRADORA: LA COMPRADORA se compromete a presentar ante la inmobiliaria arrendadora, la documentación y fiadores requeridos para la firma del contrato de arrendamiento del local donde funciona la venta de libros y revistas que por este documento se materializa su y liberara al VENDEDOR y sus FIADORES, ante la inmobiliaria arrendadora, por incumplimiento del contrato de arrendamiento desde el 8 de enero de 2019. Que en todo caso LA COMPRADORA asume toda responsabilidad con la inmobiliaria arrendadora, con el personal que labora en el local de venta de libros y revistas, con las autoridades que regulan las licencias de funcionamiento y avisos, publicidad, papelería y legalidad de los libros y revistas que comercializa.

A lo preliminar, agréguese que la opositora tenía certeza del compromiso que había suscrito el vendedor entorno a la entrega del bien, esto, se deduce a partir del reclamo que realizara la opositora por el hecho de que no se le involucrara en la referenciada audiencia de conciliación.

2.3. Memórese que *“...la persona contra quien produce efectos la sentencia no es solo quien tiene la calidad de parte, sino también aquella*

³ [01Demanda2022-00077.pdf](#)

ajena al proceso, pero con un vínculo directo o indirecto con el derecho discutido y, por ende, facultada para intervenir, siempre que se den los presupuestos que estructuran las diferentes modalidades de esta figura... En síntesis: está legitimada para formular oposición la persona distinta de las partes, que se encuentre frente al bien en calidad de poseedor o tenedor cuyo derecho no provenga de ellas, pues, si esto sucede, tiene la calidad de causahabiente y, por tanto, es cobijada por la decisión tomada en la sentencia, que determina que frente a ella se cumpla la entrega..."⁴

3. Colofón, se confirmará la providencia censurada que dispuso rechazar de plano la oposición formulada a la diligencia de entrega comenzada por la Alcaldía Local de Santa Fe en su condición de comisionada y que iniciara el 24 de agosto de 2022.

DECISIÓN

Por lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Cinco Civil del Circuito de Bogotá D.C., **RESUELVE:**

PRIMERO: **CONFIRMAR** la decisión de fecha 24 de agosto de 2022 que resolvió rechazar la opción formulada por la señora NUBIA ESPERANZA PÁEZ GUERRERO a la diligencia de entrega.

SEGUNDO: **DEVOLVER** el expediente a su despacho judicial de origen, previas las constancias del caso. Ofíciense.

NOTIFÍQUESE,


GLORIA CECILIA RAMOS MURCIA
Jueza

NOTIFICACIÓN POR ESTADO:

La providencia anterior es notificada por anotación en estado No. 90 del 7 de diciembre de 2023.


Rosalinda Torres Botero
Secretaria

⁴ AZULA CAMACHO Jaime, Manual de derecho procesal. Tomo II. Parte General. Editorial Temis. Séptima Edición. Bogotá 2004, páginas 264 y 265.

