



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA - QUINDIO**

Asunto: Ordena recibir bien adjudicado
Proceso: Divisorio Venta de la Cosa Común
Demandante: Ventanar S.A.S.
Demandado: Kalua Apartamentos S.A.S
Radicado: 63001-31-03-003-2019-00043-00

Julio once (11) de dos mil veintidós (2022)

Revisada la actuación se aprecia que, a través del numeral quinto del auto calendado al 25 de febrero del corriente año, se ordenó al secuestre la entregar el bien común al rematante.

Seguidamente, por auto del 16-05-2022, se le requirió a efectos de acatar el anterior ordenamiento. En respuesta, explicó que el inmueble bajo su custodia está arrendado y la apoderada del rematante exige este desocupado.

Unido a ello, informa el auxiliar de la justicia que el arrendatario no está dispuesto a entregar el predio en forma anticipada, resaltando entonces que le ha sido imposible cumplir la orden del despacho.

En intervención posterior, la apoderada del rematante allega memorial informando al despacho que el secuestre dio en arrendamiento el bien, sin informar ni pedir autorización del despacho, además, que el canon percibido es excesivamente bajo, contrato que su mandate desconoce.

Sostiene que el secuestre ha incumplido la orden de entrega, por lo que solicita se materialice tal orden en el sentido de ordenar al secuestre el cese del contrato de arrendamiento y proceda con la entrega.

Finalmente, el apoderado de la comunera demandada acercó solicitud de impulso al proceso en el sentido de dictar sentencia de distribución, pues, en su concepto, ya se ha verificado la entrega del bien rematado.

Para resolver se considera,

En primer lugar, los antecedentes descritos evidencian, a todas luces, que la entrega no se ha materializado, pues, el rematante, se negó a recibir el bien porque está ocupado por el arrendatario.

Dicha entrega, por otra parte, es condición necesaria para dictar sentencia de distribución, según prevé el artículo 411 Inc. 6° del CGP.

En ese orden de ideas, no le asiste razón al mandatario de la comunera demandada cuando afirma que ya se verificó la entrega, de contera, tampoco están satisfechos los presupuestos para dictar la sentencia de distribución que reclama.

Por otra parte, según lo previsto en el artículo 52 del Código General del Proceso, el secuestre de bienes productivos de renta tiene las mismas facultades previstas para el mandatario en el código civil, sin perjuicio de las facultades y deberes del cargo.

En concordancia, el artículo el articulo 2158 del C.C. señala que el mandatario tiene, naturalmente, la facultad para efectuar los actos de administración y que sólo requiere poder especial para los que excedan ese límite.

Dar en arrendamiento el bien dejado en custodia es un acto de administración, por lo tanto, el secuestre está naturalmente facultado para hacerlo y no requiere autorización especial.

En ese orden de ideas, el comunero, adjudicatario del remate, no es un tercero adquirente y, por lo mismo, tampoco puede desconocer el arrendamiento ni sustraerse de las obligaciones que de él se derivan, como si lo puede hacer aquél al ampro del canon 2020.2° del C.C.

Ahora bien, si considera que el canon es irrisorio, puede acudir a los mecanismos judiciales correspondientes para obtener su revisión, pero esa circunstancia no lo habilita para desconocer el contrato.

Corolario de lo expuesto, está forzado a recibir el bien y asumir la posición del arrendador.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia Quindío,

RESUELVE

PRIMERO. DENEGAR la petición tendiente a que se dicte sentencia de distribución del producto del remate.

SEGUNDO. ORDENAR a Ventanar S.A.S. que reciba el inmueble adjudicado y asuma la condición de arrendador.

TERCERO. DENEGAR la petición tendiente a que se libre Despacho Comisorio para la mencionada entrega.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'IDG' with a flourish.

**IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ**

[Estado # 104 del 12-07-2022](#)