

*República de Colombia*



*RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y  
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D. C*

Bogotá D. C., seis de diciembre de dos mil veintitrés

**Radicación 2019-00150**

Decide el Despacho el incidente de la oposición a la entrega de un bien promovido por el señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón frente a la restitución pedida por el señor Fernando Pinzón Ruiz.

**ANTECEDES:**

El 1° de febrero de 2019 (f. 28, c. 1), el señor Fernando Pinzón Ruiz pidió declarar terminado el contrato de arrendamiento que suscribió –en calidad de arrendador– con el señor Víctor Manuel Perilla Romero sobre el inmueble ubicado en la carrera 128 No. 142 D-11, de Bogotá, que consta de 3 plantas, por no pago de los cánones de arrendamiento causados.

En consecuencia, ordenar su lanzamiento “junto con los bienes muebles y enseres, animales y personas que al momento de la entrega se encuentren en el bien” (f. 25, c. 1).

Por auto adiado el 6 de marzo siguiente se admitió la demanda (f. 30, c. 1), del que se notificó el demandado por medio de curador ad litem el día 11 de febrero de 2020 (f. 60, c. 1), quien propuso excepciones (fls. 61-63, c. 1).

Mediante sentencia del 26 de agosto de 2021 se dictó sentencia, en la que se desestimaron las excepciones propuestas por la parte accionada y, en consecuencia, término el contrato de arrendamiento por mora en el pago del canon y ordenó al señor Perilla Romero entregar el bien a la parte actora en el término de 10 días. De no hacerlo voluntariamente, se comisionaría al Alcalde Local respectivo para que adelante la diligencia de entrega (pdf. 07, c. 1).

Ante la falta de colaboración de la parte demandada, la Secretaría del despacho emitió el Despacho Comisorio No. 0010-22 del 4 de marzo de 2022 para adelantar la diligencia de entrega del bien.

Correspondió su trámite al Alcalde Local de Suba, quien lo devolvió por haberse presentado una oposición (pdf. 18, c. 1).

En efecto, en la diligencia de entrega llevada a cabo el 14 de diciembre de 2022, el Alcalde Local de Suba inició la diligencia de entrega del citado inmueble, en la que la señora Angélica Camargo Garzón, en calidad de esposa del señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón, se opuso “a la diligencia de entrega” con fundamento en los numerales 2 y 3 del artículo 309 del CGP, por ser propietarios y tenedores del inmueble.

Mientras la parte demandante solicitó negar la oposición por haber alegado quienes se oponen su calidad de tenedores, cuando se requiere para tal fin la calidad de poseedores.

Dicha oposición fue ratificada luego por el señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón, mediante escrito del 21 de diciembre de 2022.

### **CONSIDERACIONES**

La oposición a la entrega se concederá con base en los siguientes argumentos:

a) En efecto, el artículo 309 del CGP regula la oposición a la entrega, en la que se encuentra legitimada la persona que (i) “tenga el bien en su poder” y (b) “la sentencia no le produzca efectos”<sup>1</sup>.

Por lo tanto, se encuentra “legitimada para formular la oposición la persona distinta de las partes, que se encuentren frente al bien en calidad de poseedor o tenedor y 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, aun utilizando la fuerza pública, porque el funcionario judicial, por estar facultado por ley, puede requerirla cuando lo estime necesario”<sup>2</sup>.

b) Ahora bien, milita en el expediente el contrato de arrendamiento fechado el 23 de julio de 2015, en el que el señor Hernando Pinzón Ruiz le arrendó al señor Víctor Manuel Pinilla Romero el inmueble de tres plantas ubicado en la carrera 128 No. 142D-11 de Bogotá (fls. 3-4, c. 1).

Para la fecha de presentación de la demanda (1 de febrero de 2019, f. 28, c 1) su propietario inscrito era el señor Héctor Armando Pinilla Romero, quien lo adquirió por compra que hiciera a los señores Alba Mireya Avella Jiménez y Alejandro Felipe Medina Parra, insertada en la escritura pública No. 3817 del 27 de diciembre de 2017, de la Notaría 67 de Bogotá, e inscrita en la anotación 011 de la matrícula No. 50N-2023989 (fls. 18-22, c. 1).

A su vez, el 26 de agosto de 2021 el despacho emitió sentencia, en la que desestimó las excepciones propuestas, terminó el contrato

---

<sup>1</sup> AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo II. Parte general. 9ª edición. Bogotá. Temis. 2015. Págs. 226 y 227.

<sup>2</sup> AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo II. Parte general. 9ª edición. Bogotá. Temis. 2015. Pág. 227.

de arrendamiento y ordenó la entrega del bien por el arrendatario al arrendador (pdf. 07, c. 1).

No obstante, el señor Héctor Armando Pinilla Romero le vendió dicho bien al señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón por la suma de \$120.000.000, mediante la escritura pública No. 1058 del 8 de abril de 2019, de la Notaría 44 de Bogotá, inscrita en la anotación 13 del citado folio (pdf. 17, c. 1. Pág. 25).

Mientras el aquí demandante y la señora Helga Muller Osorio promovieron proceso de pertenencia contra el anterior dueño y el actual, vale decir los señores Héctor Armando Pinilla Romero y Jorge Enrique Fajardo Castrillón, trámite que correspondió al Juzgado Quinto Civil Municipal de Bogotá (2019-00328), entidad que decretó la medida cautelar de inscripción de demanda sobre el bien (anotaciones 16 y 17, c. 1, Pdf. 17. Págs. 26).

De lo hasta aquí discurrido se concluye lo siguiente:

El señor Fernando Pinzón Ruiz arrendó dicho bien en calidad de poseedor, en tanto no aparece como propietario inscrito en el bien. Pero sí presentó demanda de pertenencia contra el titular del derecho real de dominio.

La posesión de un bien se materializa arrendándolo tal como lo establece el artículo 786 del Código Civil y a la vez autoriza al arrendador-poseedor para pedir la terminación del contrato de arrendamiento y la correspondiente restitución del bien, por cuanto el “propietario del bien es persona ajena a la pretensión, porque la restitución entraña la terminación del contrato de arrendamiento, pronunciamiento que solo puede hacerse respecto de los titulares de la relación jurídica”<sup>3</sup>.

Tesis refrendada por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia al sostener que “la acción de lanzamiento nace, no del derecho de propiedad que se tenga sobre la cosa cuyo goce se da, sino del contrato por el cual el arrendador de la misma, sea o no el propietario, ha concertado con el arrendatario darle el goce de aquella”, para concluir que “la acción, pues, la tiene el arrendador, no el dueño; es acción personal nacida ex contrato y no acción real que dimana del derecho de dominio”<sup>4</sup>.

Mientras, el señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón acreditó ser el propietario del bien para la fecha en que se opuso a la diligencia de entrega, vicisitud que lo habilita para adelantar ese acto procesal, en tanto que si, además, suma la posesión tendría el presupuesto para oponerse a la entrega.

Ello se debe a que la posesión de las cosas se logra en “virtud de un modo de adquirir”, por ejemplo, “quien recibe el bien

---

<sup>3</sup> AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.

<sup>4</sup> Auto, 9 de diciembre de 1975, proferido dentro de la revisión del lanzamiento adelantado por Jaime Botero & Cía. Ltda. contra Eléctricas Ltda., citada por AZULA CAMACHO, Jaime. Manual de derecho procesal. Tomo III. Procesos de conocimiento. 6ª edición. Bogotá. Temis. 2016. Pág. 137.

comprado (tradicción), etc., entra en posesión de la cosa, mediante uno de los modos de adquirir”<sup>5</sup>.

Por tal motivo, la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia ha resaltado que, “en principio, y aunque parezca contradictorio que el propietario inscrito alegue posesión material, para prescribir, ciertamente es admisible cuando lo que se pretende es el saneamiento de su derecho”<sup>6</sup>.

De lo dicho se colige que el propietario que ostenta la tenencia del bien es un poseedor, en tanto que la jurisprudencia le habilita el proceso de pertenencia para sanear su título. Pero “sea que se trate de mero poseedor o titular de dominio que pretenda sanear su tradición, en el proceso de pertenencia estarán obligados a demostrar que se posee el bien con ánimo de señor y dueño en los términos y condiciones que impone la ley, para abrir paso a la declaración de prescripción, sea ordinaria o extraordinaria, sin que por el hecho de tener un título inscrito se exima al demandante de demostrar todos y cada uno de los presupuestos de la usucapión, antes referidos”<sup>7</sup>.

De manera que el señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón podía formular la oposición a la entrega, en tanto para el momento de la diligencia de entrega tenía él y su compañera permanente en su poder el bien, la sentencia de restitución no produce efectos en su contra, por cuanto no deriva su derecho de tenencia del arrendador ni del arrendatario.

Lo anterior lo refrendó la prueba recogida en la audiencia que trata el artículo 309 del CGP, por cuanto el señor Andrés Mauricio Morales Restrepo señaló que lo recibió de quien en su momento se lo vendió.

Incluso deponentes llamados por don Fernando Pinzón Ruiz como su hijo Carlos Alfredo Pinzón no sabe quién vive en el inmueble y en que condición lo hacen, porque su progenitor perdió contacto con el bien en el año 2016 o 2017, aspecto refrendado por la señora Johana Paola Rico Galindo

Adicionalmente, por tener el bien el señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón y haberlo adquirido el inmueble por compraventa debidamente inscrita tiene la posesión del bien.

De ello da fe la señora Angélica Camargo Garzón, quien en su declaración resaltó que el dueño del inmueble es el señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón, quien paga el impuesto predial y se les entregó la casa en el año 2018 por el señor Víctor Manuel Perilla Romero.

---

<sup>5</sup> GÓMEZ R., José J. Bienes. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 1981. Pág. 377.

<sup>6</sup> CSJ. SC. Sentencia de tutela del 26 de junio de 2020. STC4072-2020. Radicación n.º 11001-02-03-000-2020-00491-00. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>7</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 25 de julio de 2019. SC2776-2019. Radicación n.º 54001-31-03-006-2008-00056-01. MP. Margarita Cabello Blanco.

Por su parte, la señora Anyi Lenis Álvarez Vásquez reconoció que el propietario del bien es “Jorge no sé más datos”, a quien le paga \$650.000 de arriendo por parte de dicho bien desde febrero de 2019.

También la señora Alejandra del Mar Fajardo Castrillón resaltó que el propietario del bien es su hermano Jorge Enrique Fajardo Castrillón, a quien el esposo de la declarante le cancela \$500.000 por arriendo de un apartamento del bien de la referencia desde enero de 2019 (pdf. 17, c. 1. Págs. 46-48).

De manera que el opositor como propietario recuperó la posesión del bien en el año 2019, fecha a partir de la cual ha ejercido actos de posesión como pagar impuesto predial (artículos 9 y 14 de la Ley 14 de 1983) y lo ha arrendado en nombre propio.

Adicionalmente, tanto el señor Fernando Pinzón Ruiz como los testigos Andrés Mauricio Morales Restrepo, Alejandra del Mar Fajardo Castrillón, Silena Navarro Castrillón, Viviana Gabriela Galindo Villarreal, Johana Paola Rico y Carlos Alfredo Pinzón son diáfanos y contestes que el señor Pinzón Ruiz no ostenta el bien desde el año 2017, fecha desde la que no paga impuestos distritales ni servicios públicos por ese bien.

Mientras los testigos del opositor Andrés Mauricio Morales Restrepo, Alejandra del Mar Fajardo Castrilló, Silena Navarro Castrillón fueron diáfanos y contestes en que el aquí opositor y su compañera permanente detentan materialmente el bien desde su compra en el año 2019, cuando el anterior propietario se lo entregó.

De otro lado, Fernando Pinzón Ruiz reconoció que el opositor y demás personas que se encuentran en el inmueble no le han permitido el acceso al inmueble, pues ni siquiera le han permitido el ingreso para colocar una valla en el predio dentro del proceso de pertenencia.

A su vez, los testigos Angélica Camargo Garzón resaltaron que desde el año 2019 el señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón ha ejercido actos de posesión sobre el bien como hacer mejoras al organizar los baños, arreglar el piso, cambió ventanas; pago de impuesto predial (artículos 9, 13,14, 18 y 19 de la Ley 14 de 1983); lo ha arrendado; y el esposo tiene establecimiento de comercio en el primer piso (una vidriera).

Estas afirmaciones fueron refrendadas por los testigos Silena Navarro Beltrán, Andrés Mauricio Morales Restrepo, Alejandra del Mar Fajardo Castrillón; incluso la deponente Viviana Gabriela Galindo Villarreal (llamada a declarar por el señor Fernando Pinzón Ruiz) relató las modificaciones que sufrió el bien en los últimos años, porque, según sus palabras, “es una casa muy diferente a la que conoció” y reiteró que en el primer piso existe un establecimiento de comercio destinado a una vidriería, marquesinas y vidrios.

Adicionalmente, si el poseedor fue privado por el propietario inscrito de la posesión material del bien para tal efecto tenía a su alcance las siguientes acciones:

a) El **interdicto posesorio**. En efecto, el artículo 972 del Código Civil consagra esta institución jurídica como una acción para, entre otras, “recuperar la posesión de bienes raíces”. La jurisprudencia la ha denominado “interdictos de recuperación, despojo o destitución”<sup>8</sup>.

b) El **amparo policivo** establecido en el artículo 80 de la Ley 1801 de 2016, donde “el sistema jurídico le reconoce a la posesión el ejercicio de ciertas acciones que buscan proteger la situación en la que se llegare a encontrar de cara a eventuales perturbaciones o en caso extremo, despojos de los que pueda ser víctima, por lo que se consagran este amparo policivo, así como los procesos posesorios que regula en artículo 377 del Código General del Proceso”<sup>9</sup>.

No obstante, la diligencia de entrega no es una figura pensada para recuperar la posesión por parte del poseedor.

Prospera, por ende, la oposición en estudio.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** próspera la oposición a la entrega formulada por el señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón, por lo expuesto.

**SEGUNDO:** En consecuencia, ARCHIVAR la presente actuación.

**TERCERO:** CONDENAR en costas al señor Fernando Pinzón Ruiz a favor del señor Jorge Enrique Fajardo Castrillón. Tásense. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$1.200.000.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**



**AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA**  
**JUEZ**

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE  
BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 065 del 07 DE  
DICIEMBRE DEL 2023 en la Secretaría a las 8.00 am



**CARLOS EDUARDO YAMA MUNAR**  
Secretario

<sup>8</sup> CSJ. SC. Sentencia de casación del 18 de diciembre de 2020. SC5187-2020. Radicación: 25.290-31-03-002-2013-00266-01. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

<sup>9</sup> PELÁEZ HERNÁNDEZ, Ramón Antonio. Los procesos policivos. En el ámbito del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana -Ley 1801 de 2016-. Bogotá. Ediciones Doctrina y Ley. 2021. Pág. 169

**Firmado Por:**  
**Aroldo Antonio Goez Medina**  
**Juez**  
**Juzgado Pequeñas Causas**  
**Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencia Múltiple**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **7248ae3354f5f88f182d8a21bd97d6bd3a1f68376b3f5ed8eddcae071434c1df**

Documento generado en 01/12/2023 08:16:53 PM

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