

Tema
Recuperación de tenencia de bien fiscal, obligaciones del vendedor en contrato de compraventa de bien fiscal
CRM
64421
Problema(s) jurídico(s)
¿Qué alternativas jurídicas tiene una entidad pública para recuperar la tenencia de un bien fiscal de su propiedad (ocupado irregularmente por un particular que lo destina a fines comerciales), con el fin de cumplir con sus obligaciones como vendedor en un contrato de compraventa que versa sobre ese inmueble?.
Análisis jurídico
El análisis parte de que la figura aplicable para recuperar la tenencia de un bien entregado bajo comodato y posteriormente ocupado por terceros es la regulada en los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso (CGP). El proceso de restitución se orienta a recuperar la mera tenencia, con independencia del dominio, y aplica no solo a arrendamientos sino a cualquier tenencia derivada de título distinto, como el comodato. Dada la naturaleza de los bienes fiscales, su ocupación irregular por terceros puede constituir un comportamiento contrario a la mera tenencia o posesión, según los artículos 77 y 79 de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana). El procedimiento policivo por perturbación permite ordenar la restitución y, si es necesario, el desalojo en 24 horas. En relación con las obligaciones del vendedor en la compraventa y la buena fe contractual, se observa que el vendedor debe entregar el bien libre de perturbaciones, garantizando la posesión pacífica al comprador. Esto deriva de los artículos 1880, 1893 a 1895 y 1894 del Código Civil, que regulan el saneamiento por evicción y por vicios ocultos. En ese sentido, la ocupación irregular configura una perturbación jurídica que podría generar reclamaciones del comprador por evicción. En consecuencia, el vendedor debe obrar conforme a la buena fe objetiva (arts. 1603 CC y 871 C.Co.), informando adecuadamente las condiciones del bien y evitando ocultar situaciones que afecten su uso o valor. Entre las alternativas jurídicas que se esbozan, se encuentran a) Proceso de restitución de tenencia; b) Procedimiento policivo por ocupación de hecho (Ley 1801 de 2016); c) Cesión de derechos litigiosos en favor del comprador.
Respuesta
La entidad consultante dispone de mecanismos jurídicos suficientes para recuperar la tenencia del bien fiscal ocupado irregularmente y cumplir con sus obligaciones como vendedor. La vía adecuada dependerá de la valoración

sobre la existencia o inexistencia de un título de tenencia que ampare a los ocupantes:

1. Si se considera que el “*subarrendamiento*” celebrado por el arrendatario no produjo efectos jurídicos, lo que existe es una ocupación irregular, por lo que procede el procedimiento policivo de perturbación previsto en la Ley 1801 de 2016, con posibilidad de ordenar desalojo inmediato.
2. Si se entiende que existe un título, la vía procedente es el proceso de restitución de tenencia previsto en los artículos 384 y 385 del CGP.
3. Si no es posible obtener la restitución antes de la entrega al comprador, el solicitante podrá: (i) ceder los derechos litigiosos en el proceso de restitución; y (ii) revelar plenamente la situación jurídica del bien, cumpliendo el deber de buena fe y mitigando su responsabilidad por evicción.

Por lo tanto, la entidad consultante cuenta con vías judiciales y policivas para recuperar la tenencia, y con alternativas contractuales para garantizar el cumplimiento de la obligación de entrega en la compraventa, incluso en caso de persistir la ocupación irregular del inmueble.