



SENTENCIA N° 045

Medellín, veintiocho (28) de abril de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO : ABREVIADO
RADICACIÓN : 05001-40-03-026-2011-01381
DEMANDANTE : RUBÉN DARÍO ARIAS CASTAÑO
DEMANDADO : GUSTAVO ARIAS CASTAÑO

TEMA DE DECISIÓN

Teniendo en cuenta que conforme los acuerdos Nos PSAA13-10073 de 27 de diciembre de 2013, No PSAA14-10155 de 28 de mayo de 2014 y No PSAA15-10392 del 1 de octubre de 2015, el Código General del Proceso entro a regir en este distrito judicial el 1 de enero de 2016, que los alegatos de conclusión se surtieron el 2 de octubre de 2015, fecha en la cual estaba vigente el Código de Procedimiento Civil, pasa el Despacho a dictar Sentencia escrita de primera instancia dentro del proceso Abreviado de menor cuantía, adelantado por el señor **RUBÉN DARÍO ARIAS CASTAÑO** identificado con la cedula de ciudadanía número **70.056.447**, en contra de **GUSTAVO ARIAS CASTAÑO**, identificado con la cedula de ciudadanía número **70.092.959**, de conformidad a lo establecido en el artículo 625 numeral 1 literal c), norma según la cual ***“Si en el proceso se hubiere surtido la etapa de alegatos y estuviere pendiente de fallo, el juez lo dictará con fundamento en la legislación anterior”***.

1. LO PEDIDO Y EL SUSTENTO FACTICO

1.1 De lo pedido: se sintetiza así:

- 1.1.1 Que se ordene en un término perentorio de 10 días después de la ejecutoria del fallo la entrega del inmueble objeto de esta demanda por parte del señor vendedor, Gustavo Arias Castaño al señor Rubén Darío Arias Castaño.
- 1.1.2 Que de no hacerlo de manera voluntaria se comisione al inspector de policía o a la autoridad competente para que haga la entra por la fuerza, así deba ser asistido por la fuerza pública.
- 1.2.1 Que se condene al demandado al pago de los perjuicios causados por la no entrega de manera oportuna, consistentes en el dejar de recibir los frutos civiles (cánones de arrendamiento) desde el momento en que se debió dar la entrega hasta el momento en que se haga esta efectivamente.
- 1.2.2 Que condene al pago de los intereses legales moratorios, de los frutos civiles dejados de percibir por mi poderdante por la no entrega del inmueble desde el momento de la venta hasta el momento de la entrega real y efectiva.
- 1.2.3 Que se condene al pago de los gastos procesales inclusive los de la conciliación extrajudicial en derecho a la que a pesar de ser citado no asistió el demandado.
- 1.2.4 Que se condene al pago de las agencias en derecho más altas reguladas por el colegio de abogados.



- 1.3 El sustento factico de la demanda, se sinteriza así:
- 2 Que, mediante contrato de compraventa elevado a escritura pública número 15.84 del 23 de diciembre de 2008, el señor demandado vendió, por la suma de veinticinco millones cien mil pesos (\$25.100.000) un inmueble a **RUBÉN DARÍO ARIAS CASTAÑO**.
 - 3 El inmueble vendido se describe, alindera e identifica de manera inequívoca de la siguiente manera: "séptimo piso Edificio Palo Bonito apartamento número 707 de la carrera 45 número 57-53 de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, delimitado por los siguientes linderos: por el norte con el muro que lo separa del predio vecino, propiedad que es o fue de los señores GUSTAVO DE GREIFF y RAMÓN GIRALDO CEBALLOS, hoy inmueble distinguido con el número 45-23 de la calle 58 entre Echeverri y con muros comunes y ventanearía que los será del vacío que da sobre la circulación que conduce a la zona recreativa perteneciente a las zonas comunes, por el oriente con puerta de acceso, que lo separa del punto fijo y con muro común que lo separa de las escaleras lavaderos y del shut de basuras, por el sur, con muro común medianero que lo separa del apartamento numero 706; por el occidente con ventanearía que lo separa del vacío que da sobre circulación de la zona común; y con muro común y ventanearía que lo separa de vacío que da sobre área recreativa de la zona común; por la parte de bajo con loza común que lo separa del 6° piso, por, la parte de encima con loza común que lo separa del 8°. Piso, con una altura libre de 2.35 metros, comprendido entre los puntos primero al 25 y primero punto de partida y excluyendo el área comprendida entre los puntos 26 al 29 y 26 punto de partida, y 30 al 33 y 3o punto de partida, señalado con el plano de planta típica, piso 2° al 15 área privada aproximada de 47.31 metros cuadrados, área común estructura, aproximada de 4.53 metros cuadrados; área total construida aproximada 51.84 metros cuadrados"
 - 4 La escritura fue registrada en la oficina de instrumentos públicos de la zona norte de Medellín el 12/02/2009 el cual quedo registrado bajo la matricula inmobiliaria número 01N-5214230.
 - 5 En la escritura no se estipuló plazo o condición alguna para la entrega real y material del inmueble.
 - 6 El señor vendedor pese a los múltiples llamados ya telefónicos ya verbales, ya escritos, a que entregue de manera voluntaria el inmueble no ha querido hacerlo argumentando múltiples excusas, entre las que está, que el señor se encuentra fuera del país, que mi poderdante no quiere aceptar más.
 - 7 En la escritura pública se estableció que el señor demandado haría entrega del inmueble al señor demandante desde la suscripción de la escritura, cosa que no ha sucedido desde el día de la venta (23/12/08); sino que aprovechándose que mi poderdante no está en el país ha ido dilatando la entrega del inmueble ocasionándole a mi poderdante los perjuicios por la no entrega oportuna del mismo.
 - 8 De conformidad con el artículo 1882 del código civil, mi poderdante puede demandar, en el evento que persista en la compra, como lo quiere hacer mi mandante, de solicitar indemnización de perjuicios





- 9 Que el demandante ha sufrido el perjuicio de no haber recibido los cánones de arrendamiento, que hubiera podido gozar como frutos civiles del bien que compró, los cuales con su actuar culposo el señor demandado ha impedido que los reciba y los goce.
- 10 El señor ha sido citado a conciliación en centro de conciliación y no obstante haber sido citado conforme a la ley no asistió al mismo, ni mandó asistente o apoderado, ni presentó excusa de su no asistencia.

11 ACTUACIÓN PROCESAL

2.1. Del trámite surtido envuelto

- El 18 de enero de 2012¹, se admitió la demanda y el demandado fue notificado por aviso el día 25 de febrero del 2003², éste contestó el día 7 de marzo del mismo año, oponiéndose a todas y cada una de las pretensiones invocadas en la demanda, razón por la cual presenta las siguientes excepciones:³

Falta de causa para pedir: Siendo el negocio plasmado en la escritura pública Nro. 15.843 del 23 de enero de 2008 de la Notaría 15 de Medellín, es nulo absoluto por simulación por lo tanto no existe causa legal para solicitar la entrega por el aquí demandante.

Falta de legitimación por activa y pasiva: Siendo nulo absoluto el negocio contenido en la escritura pública Nro. 15.843, el demandante no es comprador ni el demandado no es vendedor por lo consiguiente el accionante no está legitimado para invocar la entrega ni el demandado para hacerla.

- Se dio traslado de estas y la parte demandante se pronunció al respecto y adujo nuevos hechos⁴, resumidos así:

- Que el demandante ha vivido por espacio de más de 15 años en los Estados Unidos de Norteamérica donde ha establecido su habitación, domicilio y su economía.

- Que desde allí mandaba dinero para el país a fin de aumentar su patrimonio en la adquisición de vehículos automotores y propiedad raíz. Este dinero lo enviaba directo a su hermano, el señor GUSTAVO ARIAS CASTAÑO, de distintas formas, ya como giros a su cuenta de Bancolombia, como efectivo enviado con personas allegadas a la familia, para que el adquiriera las propiedades y los vehículos.

- Que el señor GUSTAVO ARIAS CASTAÑOS, demandado, con mentiras, artificios y engaños compraba inmueble a su propio nombre con el dinero que su hermano le enviaba, con esta modalidad el señor Gustavo arias Cataño compro, por ejemplo: El apartamento número 1108 del conjunto residencial reservas de san diego torre 1 sub etapa 9-1 ubicado en la carrera 28 números 29-85. El cual fue hipotecado por el demandante de la misma forma que hizo con el que ahora se deprecia su entrega material. Y el apartamento en séptimo piso edificio palo bonito apartamento número 707 de la carrera 45 número 57-53 de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, objeto de este proceso.

¹ Folio 28

² Folio 56

³ Folios 51 y 52

⁴ Folios 57 a 66



- Que ante esta situación el demandante reconvino al señor demandado para que le hiciera entrega de los inmuebles que con su dinero le había comprado y el señor GUSTAVO ARIAS CASTAÑO, obrando de una manera dolosa, maleva, y mal intencionada, de mala fe, y no acorde con la condición de hermano, hipoteco los dos inmuebles que estaban a su nombre.
- Que, al ver los inmuebles hipotecados, el actor remitió de inmediato el dinero para el pago de la hipoteca del apartamento número 707 de la carrera 45 número 57-53 de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, objeto de este proceso, e inicio el pago de la otra hipoteca, y conmino al señor demandado para que le devolviera el inmueble. Siendo el día 23 de diciembre de 2009 el señor demandado compareció a la notaria 15 de Medellín y en acto seguido, por escritura número 15 839 de 23 de diciembre 2009 de la notaria 15 de Medellín, el señor levanto, por mutuo acuerdo, que nació del pago que hizo el demandante a la acreedora hipotecaria, la hipoteca que sobre el inmueble pesaba, no sin antes hacer la escritura de venta al señor RUBEN DARIO ARIAS, la cual, ante la imposibilidad de este de desplazarse hasta allá, la hizo su agente oficioso para la época.
- Entonces ese mismo día y en la misma notaria, mediante escritura número 15 843 de el señor demandado vendió el inmueble que deprecamos la entrega material, recibiendo no solo el dinero para la compra inicial hecha al señor Humberto Gutiérrez zapata, del apartamento en mención, la cual se pagó de contado y en su totalidad mediante escritura número 9964 de la notaria 15 de Medellín del día 29 de agosto de 2006, sino que recibió el dinero para el pago de la hipoteca que había constituido de mala fe, en el apartamento de su hermano; por lo cual por la malicia y dolo de su hermano, el demandante ha tenido que pagar dos veces este apartamento.
- Que lo que afirmado por el señor demandado acerca de una simulación es totalmente falso, y que es además dicente que el señor apoderado del mismo afirme que solo había hecho la veta para evadir acreedores o evitar embargos, lo cual per se es una muestra de la forma de actuar del demandado y de su mala fe al momento de realizar cualquier actuación.
- Por auto del 17 de junio de 2013, se procedió a decretar pruebas⁵ y el 2 de octubre de 2015 el Juzgado Once Civil Municipal de Descongestión, mediante auto, declaró precluida la etapa probatoria y asimismo corrió traslado para presentar los alegatos de conclusión⁶.

3. CONSIDERACIONES

Presupuestos Procesales

Revisado el presente asunto se puede constatar que concurren los presupuestos indispensables para dictar sentencia, concretamente en la competencia del despacho, la capacidad de las partes y el tramite surtido.

Problemas jurídicos a resolver:

El problema jurídico a resolver se sintetiza en determinar si es procedente ordenarle al señor GUSTAVO ARIAS CASTAÑO, entregue al señor RUBÉN DARIO ARIAS CASTAÑO, el

⁵ Folio 84

⁶ Folio 115



inmueble identificado con MI No 01N-5214230 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, a él vendido mediante escritura pública No 15.843 del 23 de diciembre de 2008.

TESIS.

La tesis que sostendrá el despacho es que, no es procedente ordenarle al señor GUSTAVO ARIAS CASTAÑO, entregue al señor RUBÉN DARIO ARIAS CASTAÑO, el inmueble identificado con MI No 01N-5214230 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, a él vendido mediante escritura pública No 15.843 del 23 de diciembre de 2008, toda vez, que la compraventa documentada en la mentada escritura pública fue declarada absolutamente simulada, por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Medellín, configurándose así la excepción denominada da falta de causa para pedir, propuesta por el demandado.

Tesis que se fundamenta bajo los siguientes, ARGUMENTOS.

1. Jurídicos

Señala el artículo 417 del CPC:

“El adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente.

También podrá formular dicha demanda quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso primero del artículo 922 del Código de Comercio.

A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada, en que conste la respectiva obligación con calidad de exigible, y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar bajo juramento, que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que la entrega no se ha efectuado.

Vencido el término del traslado, si el demandado no se opone ni propone excepciones previas, se dictará sentencia que ordene la entrega. En este caso no se aplicará el artículo 101. Cuando la sentencia ordene la entrega, se aplicará lo dispuesto en los artículos 337 a 339 <338>.

Al practicarse la entrega no podrá privarse de la tenencia al arrendatario que pruebe siquiera sumariamente, título emanado del tradente, siempre que sea anterior a la tradición del bien al demandante.

En este caso, la entrega se hará mediante la notificación al arrendatario para que en lo sucesivo tenga al demandante como su arrendador, conforme al respectivo contrato; a falta de documento, el acta servirá de prueba del contrato.”

El código civil por su parte establece:

Artículo 1849: La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.





Artículo 1857. La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

Artículo 1880. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II.

Artículo 756. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

Artículo 1882. El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él.

Si el vendedor, por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador, a su arbitrio, perseverar en el contrato o desistir de él y en ambos casos con derecho para ser indemnizado de los perjuicios según las reglas generales.

Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro o ha estipulado pagar a plazo.

Pero si después del contrato hubiere menguado considerablemente la fortuna del comprador, de modo que el vendedor se halle en peligro inminente de perder el precio, no se podrá exigir la entrega, aunque se haya estipulado plazo para el pago del precio, sino pagando o asegurando el pago.

La corte en auto **AC618-2020**, dijo:

“Nótese que mediante dicho procedimiento no se busca establecer la existencia de un derecho, sino hacer efectivo el cumplimiento de una obligación pendiente, **esto es, la entrega material de un bien, tanto así que el actor tiene la carga de arrimar copia de la escritura pública registrada que contenga esa obligación con carácter de exigible a cargo del vendedor**, y si éste no se opone, ni plantea excepciones previas, se dictará sentencia en la que se dispondrá la entrega.

En últimas, no se desconoce que el comprador pueda llegar a exigirle al vendedor el resarcimiento de los daños ocasionados por no haberle entregado el bien cuando esa obligación se volvió exigible, pues tal prerrogativa tiene respaldo en el artículo 1882 del Código Civil que así lo establece. Lo que ocurre es que debe ser planteada por un sendero diverso al establecido en el artículo 378 ejusdem.”



2. Del caso concreto:

Previo al decreto de pruebas se allego memorial presentado por la parte demanda con el que se aporta los siguientes documentos:

1. Copia autentica de la Sentencia No 44 de 2013, proferida el 9 de abril de 2013, por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Medellin, dentro del radicado No 05 001 40 03 04 2011 0928 00, por medio del cual se resolvió lo siguiente: “**primero: DECLÁRESE LA SIMULACIÓN** absoluta de las siguientes escrituras públicas No 15.843 de 23 de diciembre de 2008 y 2.302 del 26 de febrero de 2009, amabas corridas en la Notaria Quince del Circulo de Medellin. **Segundo:** en consecuencia se libra oficio a la citada notaria para que proceda a cancelar las escrituras antes anotadas, igualmente se ordena oficiar a la oficina de Registro e Instrumentos Públicos para que cancela las anotaciones correspondientes. (...) “
2. Copia autentica de la escritura pública No 4217 del 17 de abril de 2013, de la notaria 15 de Medellin, por medio de la cual, se protocoliza la sentencia antes referida
3. Certificado de tradición y libertad de la matricula inmobiliaria No 01N-5214230, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellin Norte, en cuya anotación No 14 da cuenta de la cancelación de la anotación 13 mediante la cual se inscribe la escritura pública No 15843 del 23 de diciembre de 2008.

Documentos de los cuales mediante auto de fecha 5 de agosto de 2014, se corrió traslado a la parte demandante, poniéndose presente además el artículo 305 inciso cuarto del CPC que establece ***“En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión, y cuando éste no proceda, antes de que entre el expediente al despacho para sentencia, o que la ley permita considerarlo de oficio”***

Corrido el termino de traslado de la documentación al demandante de la documentación antes relacionada, la parte demandante guardo silencio, y solo en sus alegatos de conclusión solicito nos e diera valor a los mismos por no haberse aportado dentro de los términos señalados para aportar pruebas, por su parte el demandado en sus alegatos de conclusión, aduce que la escritura pública por la cual el señor GUSTAVO ARIAS traditó al señor RUBÉN ARIAS los inmuebles, fue declarada simulada por decisión del Juzgado 4 Civil municipal de Medellin, decisión que se encuentra en firme y se encuentra debidamente registrada.

La parte demandante por su parte, en los alegatos de conclusión sobre el tema manifestó que los documentos se aportaron al proceso pretermitiendo las etapas probatorias para su introducción y contradicción, que las oportunidades probatorias y que las fases y etapas del proceso no son meros requisitos formalismos, sino que están constituidos para el ejercicio del derecho de contradicción e intermediación, que son la esencia mínima de la prueba y que con la arriada no se cumplió, por lo tanto solo quedan en el plenario las escrituras aportadas por el demandante y las declaraciones de los testigos, base sólida para una sentencia de entrega del tradente al adquirente.

Solicita además el demandante en sus alegatos de conclusión que se declare la suspensión del proceso por prejudicialidad penal, como quiera que en la diligencia de testimonio realizada



el 24 de septiembre de 2014 mediante SPOA número 201352435, llevado por la Fiscalía 54 Seccional de Administración Pública de Medellín, por el delito penal de Fraude procesal y perjurio, que haría el demandado ante el Juez 4 Civil municipal de Medellín, para de manera fraudulenta quedarse con los apartamentos del demandado, investigación que su juicio incide en el presente proceso.

En ese orden de ideas previo a resolver de fondo el presente litigio, pasa el despacho a resolver la solicitud de prejudicialidad penal así.

1. De la solicitud de suspensión por prejudicialidad penal

El artículo 170 del CPC, establece:

“El juez decretará la suspensión del proceso:

1. Cuando iniciado un proceso penal, el fallo que corresponda dictar en él haya de influir necesariamente en la decisión del civil, a juicio del juez que conoce de éste.”

Por su parte el ARTICULO 171, ibídem señala:

“Corresponderá al juez que conoce del proceso, resolver sobre la procedencia de la suspensión.

La suspensión a que se refieren los numerales 1. y 2. del artículo precedente <170>, sólo se decretará mediante la prueba de la existencia del proceso que la determina y una vez que el proceso que debe suspenderse se encuentre en estado de dictar sentencia.

La suspensión del proceso producirá los mismos efectos de la interrupción a partir del hecho que la genere o de la ejecutoria del auto que la decrete, el cual es apelable en el efecto suspensivo. El que la niegue, en el devolutivo.”

Respecto a los requisitos para la procedencia de la suspensión del proceso civil por prejudicialidad penal, en sentencia T-513-93, la corte dijo:

“Acerca de la prejudicialidad, brevemente debe manifestar la Corte que la misma se presenta cuando se trata de una cuestión sustancial, diferente pero conexa, que sea indispensable resolver por sentencia en proceso separado, bien ante el mismo despacho judicial o en otro distinto, para que sea posible decidir sobre la que es materia del litigio o de la declaración voluntaria en el respectivo proceso, que debe ser suspendido hasta cuando aquella decisión se produzca.

Con un sentido amplio y comprensivo, se la ha querido determinar en una fórmula precisa y concreta, diciendo que es "prejudicial" toda cuestión jurídica cuya resolución constituya un presupuesto para la decisión de la controversia principal sometida a juicio. Carnelutti señala que "se habla de cuestiones prejudiciales cuando en rigor de terminología es prejudicial toda cuestión cuya solución constituye una premisa de la decisión en otros litigios". Por su parte, cuestión prejudicial significa una etapa anterior al juicio y según Manzini, "es toda cuestión jurídica cuya resolución constituya un presupuesto para la decisión de la controversia principal sometida a juicio".

En relación a la prejudicialidad penal en el proceso civil, laboral o administrativo, la misma procede cuando iniciado un proceso penal, el fallo que corresponda dictar en ésta tenga que



influir necesariamente en la decisión civil, laboral o administrativa - artículo 170 del Código de Procedimiento Civil –

Se trata entonces, de que el proceso civil, laboral o administrativo, se suspenda por haberse iniciado una investigación dentro de un proceso penal. Procede, entonces, cuando en el proceso laboral existe, por ejemplo, un documento o título valor que es falso y el mismo es objeto de un proceso penal, lo que lleva a que se suspenda dicho proceso mientras el juez penal decide si hay o no lugar a un delito de falsedad.

De conformidad con la disposición citada son dos los requisitos necesarios para que se dé aplicación a la prejudicialidad penal, a saber: 1) **Que se haya iniciado un proceso penal, y 2) Que este influya necesariamente en la decisión del civil, en este caso el del laboral.** Es necesario destacar, que **un proceso penal se inicia con la denominada resolución de apertura de la investigación, que es aquella por medio de la cual el juez penal o el fiscal resuelve abrir la investigación correspondiente al descubrimiento de los hechos, de sus autores o partícipes, de la personalidad de los mismos, los motivos determinantes y de la naturaleza y cuantía de los perjuicios”**

Si ello es de este modo, habrá que negarse la suspensión del proceso por prejudicialidad penal, habida cuenta que no existe prueba de la existencia del proceso penal, solo se aportó copia de una denuncia penal, lo cual, no es suficiente para ordenar la suspensión del proceso.

2. De la valoración de la sentencia No 44 de 2013, proferida el 9 de abril de 2013, por medio de la cual se declaró la SIMULACIÓN absoluta de las escrituras públicas No 15.843 de 23 de diciembre de 2008 y 2.302 del 26 de febrero de 2009, amabas corridas en la Notaria Quince del Circulo de Medellin.

Al respecto basta con decir que de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 305 del CPC norma según la cual: “En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión, y cuando éste no proceda, antes de que entre el expediente al despacho para sentencia, o que la ley permita considerarlo de oficio”.

Por lo tanto, tampoco le asiste razón al demandante al considerar que, por no haberse aportado la mentada documentación dentro de la oportunidad para solicitar y aportar pruebas, no es procedente valorarla, ello como quiera que, por mandato legal, teniendo en cuenta que los documentos aportados prueban un hecho modificativo del derecho sustancial, que sea alegado a más tardar en los alegatos de conclusión.

Adicional a lo anterior, de la documentación aportada se corrió traslado a la parte demandante para que pueda ejercer su derecho de contradicción.

En ese orden de ideas, ha de tenerse en cuenta la sentencia No 44 de 2013, proferida el 9 de abril de 2013, por medio de la cual se declaró la SIMULACIÓN absoluta de las escrituras públicas No 15.843 de 23 de diciembre de 2008 y 2.302 del 26 de febrero de 2009, amabas corridas en la Notaria Quince del Circulo de Medellin, así como el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No 01N-5214230, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellin Norte, en cuya anotación No 14 da cuenta de la cancelación de la anotación 13 mediante la cual se inscribe la escritura pública No 15843 del 23 de diciembre





de 2008 y de la correspondiente escritura pública No 4217 del 17 de abril de 2013, de la notaria 15 de Medellín, por medio de la cual, se protocoliza la sentencia antes referida.

3. De la falta de causa para pedir la entrega del bien.

Conforme la norma antes enunciada, tenemos que el derecho que tiene la parte demandante para solicitar la entrega del bien, se deriva, de adquisición del mismo a través de un título traslativo de dominio debidamente inscrito.

En el presente asunto, ese derecho estaba sustentado en la escritura pública No 15.843 del 23 de diciembre de 2008, contentivo de la compraventa del siguiente bien inmueble y cuya entrega se solicita:

"Séptimo piso Edificio Palo Bonito, apartamento número 707 de la carrera 45 número 57-53 de la ciudad de Medellín, destinado a vivienda, delimitado por los siguientes **linderos**: **por el norte** con el muro que lo separa del predio vecino, propiedad que es o fue de los señores GUSTAVO DE GREIFF y RAMÓN GIRALDO CEBALLOS, hoy inmueble distinguido con el número 45-23 de la calle 58 entre Echeverri y con muros comunes y ventanearía que los será del vacío que da sobre la circulación que conduce a la zona recreativa perteneciente a las zonas comunes, **por el oriente** con puerta de acceso, que lo separa del punto fijo y con muro común que lo separa de las escaleras lavaderos y del shut de basuras, **por el sur**, con muro común medianero que lo separa del apartamento numero 706; **por el occidente** con ventanearía que lo separa del vacío que da sobre circulación de la zona común; y con muro común y ventanearía que lo separa de vacío que da sobre área recreativa de la zona común; **por la parte de bajo** con loza común que lo separa del 6° piso, por, **la parte de encima** con loza común que lo separa del 8°. Piso, con una altura libre de 2.35 metros, comprendido entre los puntos primero al 25 y primero punto de partida y excluyendo el área comprendida entre los puntos 26 al 29 y 26 punto de partida, y 30 al 33 y 3o punto de partida, señalado con el plano de planta típica, piso 2° al 15 área privada aproximada de 47.31 metros cuadrados, área común estructura, aproximada de 4.53 metros cuadrados; área total construida aproximada 51.84 metros cuadrados", identificado con MI No 01N-5214230

Título debidamente inscrito en el folio de la matrícula No 01N-5214230, en la anotación 13.

No obstante, lo anterior, la mentada compraventa fue declara simulada por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Medellín, mediante sentencia No 44 del 9 de abril de 2013, proferida dentro del proceso abreviado de simulación radicado No 05 001 40 03 04 2011 0928 00, providencia que se encuentra debidamente ejecutoriada, y por la cual se canceló la anotación 13.

En ese orden de idea, el demandado carece de título por medio del cual sustente su derecho a reclamar del demandado el bien antes descrito, razón por la cual, las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar.

DECISIÓN

En mérito de lo brevemente expuesto, el JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN – ANTIOQUIA, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,



**JUZGADO 29 CIVIL MUNICIPAL
MEDELLIN ANTIOQUIA**

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la suspensión del proceso por prejudicialidad penal por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO: DECLARAR probada la excepción de falta de causa para pedir, en ocasión a la SIMULACIÓN absoluta de la escritura pública No 15.843 de 23 de diciembre de 2008, declarada mediante sentencia No 44 del 9 de abril de 2013, proferida dentro del proceso abreviado de simulación radicado No 05 001 40 03 04 2011 0928 00, por el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Medellín, en consecuencia, negar las pretensiones de la demanda.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandante, para tal efecto las agencias en derecho se fijan en \$2.100.000, de conformidad a lo establecido en el numeral 1.2 del Artículo 6 del Acuerdo 1887 de 2003.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



MARLY ARELIS MUÑOZ
Juez

Firmado Por:

**MARLY ARELIS MUÑOZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 029 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN**

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:

29b75a4180145c9b5170b37d30b7187ddb1c801449602407bc447d6e9722e271

Documento generado en 28/04/2021 11:27:21 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



CARRERA 52 # 43-52 - PISO 5 - EDIFICIO CONFIAR - MEDELLIN ANTIOQUIA

262 21 12



JCMPL29MED@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO