



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
VALLEDUPAR - CESAR

PROCESO: VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE  
RADICACIÓN No. 20001-31-03-005-2020-00031-00  
DEMANDANTE: LUIS ERNESTO ARAUJO  
DEMANDADO: SOCIEDAD BUEN HOGAR LTDA

Quince (15) de diciembre de dos mil veintidós (2022)

I. **ASUNTO**

Procede el Despacho a dictar sentencia en el proceso VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE seguido por LUIS ERNESTO ARAUJO contra SOCIEDAD BUEN HOGAR LTDA conforme a los siguientes,

II. **HECHOS.**

Los hechos narrados en la demanda son los siguientes:

**PRIMERO:** Entre el demandante y el demandado, se suscribió Escritura Pública N° 2447 del dieciséis (16) de noviembre de 2017 ante la Notaría segunda de Valledupar, mediante la cual la demandada dio en venta real y efectiva los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 190-172111, 190-172072 y 190-172073, consistentes en la venta del apartamento 502 y los garajes 36 y 37 del Edificio Titanium ubicado en la carrera 7 número 98-41 del Barrio Novalito de la ciudad de Valledupar.

**SEGUNDO:** Conforme a la referida escritura el inmueble es adquirido por el actor a título de venta real y efectiva, sin condiciones, ya que no fue sujeto a plazo o condición para su entrega, la cual no ha ocurrido hasta la fecha de presentación de la demanda.

**TERCERO:** El demandado no ha cumplido con su obligación de entrega material de los inmuebles al demandante, ya que a la fecha de la presentación de la demanda no había entregado las llaves de estos para tomar posesión material sobre los mismos, ni ha realizado el acta de entrega con el respectivo inventario de los inmuebles.

**CUARTO:** Hasta la fecha el actor no ha podido hacer la aprehensión material de los inmuebles adquiridos mediante la escritura Pública N° 2447 del dieciséis (16)

de noviembre de 2017, suscrita en la Notaría Segunda de Valledupar, a pesar de haber realizado requerimiento en dicho sentido al demandado, mediante llamadas telefónicas, derivándose la obligación de hacer entrega real y efectiva de la cosa vendida del tradente al adquirente, de acuerdo a lo reglado por el artículo 378 del CGP.

**QUINTO:** El actor ha venido sufriendo perjuicios económicos por la falta de entrega materia y real del apartamento y sus garajes, toda vez que estos fueron adquiridos para usufructo procedentes de los arrendamientos a terceros, los cuales por su ubicación y estrato, se pueden arrendar en una suma cercana a los Dos Millones Quinientos Mil Pesos (\$2.500.000.00) mensuales, perjuicio que se ha venido sufriendo por un periodo de veintitrés (23) meses hasta el momento de presentar la demanda, contados desde el dieciséis (16) de noviembre de 2017 fecha en la cual se suscribió la escritura pública de compra venta y se procedió a su registro, ya que en esta no se estableció plazo ni condición alguna para la entrega material y real del apartamento y de los garajes adquiridos.

**SEXTO:** Nos encontramos ante una obligación en mora por parte del demandado, ya que de acuerdo con la cláusula primera de la escritura pública N° 2447 del dieciséis (16) de noviembre de 2017, el objeto de la compraventa era la venta real y efectiva a favor del demandante del apartamento 507, y los parqueaderos 36 y 37, que hacen parte del edificio Titanium, de acuerdo a los linderos que la misma escritura determina.

### III. PRETENSIONES.

Por los anteriores hechos presentó la mencionada demanda para que mediante sentencia se acceda a las siguientes pretensiones:

**PRIMERO:** Sírvase ordenar a la demandada BUENHOGAR LTDA identificada con el Nit N° 900.099.677-6 que en el término de diez (10) días, proceda a realizar la entrega material y efectiva de los predios comprados por el señor LUIS ERNESTO ARAUJO mediante escritura Pública N° 2447 del dieciséis (16) de noviembre de 2017, ante la Notaría segunda de Valledupar-Cesar, respecto a los predios identificados como apartamento 502 y los parqueaderos 36 y 37 del inmueble ubicado en la carrera 7 número 9B-41 del Edificio Titanium, ubicado en el Barrio Novalito de la ciudad de Valledupar, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 190 - 172111, 190 - 172072 y 190-172073, respectivamente.

**SEGUNDO:** En caso de que la demandada BUENHOGAR LTDA, no cumpla con la entrega material de los inmuebles descritos anteriormente, se depreca se ordene la entrega según lo dispone el artículo 378 del C.G.P.

**TERCERO:** Se condene a la demandada BUENHOGAR LTDA a pagar a favor del señor LUIS ERNESTO ARAUJO la suma Sesenta y Dos Millones Quinientos Mil Pesos (\$62.500.000.00), por concepto de perjuicios económicos ocasionados por la no entrega real y material de los bienes inmuebles, para darlos en arriendos a terceros, contados desde el día 16 de noviembre de 2017, fecha en que se expidió

la Escritura Pública 2447 de la Notaría segunda de Valledupar - Cesar, de los predios apartamento 502, y los parqueaderos 36 y 37 del inmueble ubicado en la carrera 7 número 9 B - 41, Edificio Titanium, Barrio Novalito de la ciudad de Valledupar, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 190 - 172111, 190 - 172072 y 190- 172073, respectivamente, y hasta la fecha de presentación de la demanda.

**CUARTO:** Se condene a la demandada BUENHOGAR LTDA a pagar la suma de Dos Millones Quinientos Mil Pesos (\$2.500.000.00) mensuales, por cada uno de los meses que corran desde la fecha de presentación de la demanda y hasta que se verifique la entrega material de los bienes, adquiridos mediante escritura Pública 2447 de la Notaría segunda de Valledupar - Cesar, de los predios apartamento 502, y los parqueaderos 36 y 37 del inmueble ubicado en la carrera 7 número 9 B - 41, Edificio Titanium, Barrio Novalito de la ciudad de Valledupar, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 190 -172111, 190 - 172072 y 190-172073, respectivamente.

#### **IV. ACTUACIÓN PROCESAL.**

La demanda fue inadmitida mediante providencia adiada veintiuno (21) de febrero de dos mil veinte (2020), en dicha oportunidad se le puso de presente al libelista algunos yerros que debían ser subsanados previo a su admisión, para ello se le otorgó al actor el término de cinco (05) días *so pena* de su rechazo.

Dentro de la oportunidad procesal correspondiente el actor se pronunció respecto de las exigencias hechas por el despacho, aportando los documentos que se extrañaban del *dossier*, por lo que mediante proveído del veinte (20) de Marzo de la misma anualidad se admitió la demanda Verbal de mayor cuantía de Entrega del Tradente al Adquirente presentada por LUIS ERNESTO ARAUJO contra BUENHOGAR LTDA.; en la misma providencia, se ordenó la notificación del extremo pasivo en la forma prevista en los artículos 291 a 292 y 301 del C.G.P. y debía córrasele traslado por el término de veinte (20) días hábiles tal como lo dispone al canon 369 *Ibidem*, haciéndosele entrega del respectivo traslado junto con sus anexos.

Luego de múltiples intentos para efectuar la notificación del demandado, el sujeto pasivo fue enterado personalmente del auto admisorio de la demanda el veintiuno (21) de septiembre de los cursantes, en dicha oportunidad por secretaría atendiendo la disposición contenida en el artículo 8° de la Ley 2213 de 2022, se remitió a su correo electrónico acta de notificación por el cual se le puso en conocimiento la demanda seguida en su contra, de la misma manera se le remitió el link de acceso al expediente para que pudiera conocer la demanda y demás providencias pronunciadas en el asunto en comento, haciéndole la salvedad que se le corría traslado *“por el término de veinte (20) días hábiles, de conformidad a lo normado en el artículo 369 del Código General del Proceso, la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del presente mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación tal como indica el artículo 8 del Decreto 806 de 2020”*

Fenecido el interregno concedido para contestar la demanda, el sujeto pasivo no se pronunció al respecto, pues ningún pronunciamiento hizo frente a las pretensiones de la demanda, guardándose de su parte un silencio sepulcral en tal sentido.

En vista que se surtieron en su integridad las diligencias de notificación ordenadas en el trámite de la referencia y una vez vencido el término de traslado al sujeto pasivo, el despacho atendiendo lo normado por el artículo 173 en concordancia con el parágrafo del canon 372 del C.G.P., procedió a decretar las probanzas deprecadas a efectos de su incorporación al expediente, lo anterior al encontrar que las pruebas a practicar en este asunto son meramente documentales; de la misma manera, se procedió a requerir a los sujetos procesales para que dentro del término de diez (10) días contados a partir de la notificación de la citada providencia presentaren por escrito sus alegatos de conclusión, a fin de que los mismos sean tenidos en cuenta en la sentencia anticipada que se dictaría por escrito el veintidós (22) de noviembre de los cursantes, lo anterior habida cuenta que se cumplen las exigencias contemplada en el inciso segundo del artículo 278 in fine, lo que permite adoptar la decisión que en derecho corresponde de manera anticipada.

Dentro de la oportunidad procesal correspondiente para presentar alegatos de conclusión la parte demandante se pronunció al respecto, manifestando que teniendo en cuenta que no se hizo oposición a las pretensiones de la demanda está demostrado en el libelo, que el sujeto pasivo no ha cumplido con la obligación contenida en la escritura Pública 2447 del dieciséis (16) de noviembre de 2017, suscrita en la Notaria Segunda de Valledupar - Cesar, obligación respecto de los predios apartamento 502, y los parqueaderos 36 y 37 del inmueble ubicado en la carrera 7 número 9 B – 41, Edificio Titanium, Barrio Novalito de la ciudad de Valledupar, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 190 – 172111, 190 – 172072 y 190-172073, respectivamente, por lo que deberá accederse a las pretensiones de la demanda y en consecuencia conminar al extremo pasivo a que haga entrega material de los mencionados inmuebles; así mismo, deberá condenarse al demandado a pagar a favor del adquirente de los inmuebles, las sumas por conceptos de perjuicios tazados en la demanda.

Por su parte el extremo pasivo se pronunció presentando sus alegatos de conclusión actuando en nombre propio, sin representación de un apoderado judicial. Al respecto, debe resaltarse en esta oportunidad que dicho escrito fue presentado directamente por el actor quien no acreditó su calidad de abogado titulado y atendiendo que nos encontramos frente a un proceso Verbal de Entrega del Tradente al Adquirente de mayor cuantía en el que por disposición expresa del artículo 73 *del C.G.P.* le está prohibido al petente actuar directamente pues carece de *lus postulandi* por lo que necesariamente debe ser representado por un abogado para ello; Así las cosas, se rechazará de plano el escrito de alegatos en mención.

Agotado el termino de alegatos, se profirió el auto del nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2022), por le cual se señaló el día de hoy para dictar sentencia anticipada. Sustanciado en su totalidad el proceso, procede a resolver lo que en derecho corresponde de acuerdo a lo solicitado y probado por las partes, previas las siguientes,

## V. CONSIDERACIONES.

El artículo 740 del Código Civil refiere *“La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”*. A su vez, el artículo 741 ibídem hace alusión a las partes en el modo de la tradición y quienes son los sujetos procesales en acciones judiciales como la instaurada: *“Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre. Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios o sus representantes legales (...)”*.

Es igualmente apreciable el artículo 378 del Código General del Proceso, que describe el procedimiento de entrega de la cosa del tradente al adquirente, señalando para el efecto: *“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.”*

Contempla así el compendio normativo trasunto en párrafos anteriores, la posibilidad de reclamar por parte del comprador, la entrega física del bien objeto de la transferencia del derecho de dominio u otro derecho real principal por cuanto el vendedor se ha negado a efectuar la entrega material de la propiedad al referido comprador.

Así, en vista de la situación de desventaja en que puede llegar a ubicarse el propietario del bien al que no se le ha hecho entrega material de la cosa, podrá éste ejercitar entonces la acción consagrada a su favor por el ordenamiento positivo Colombiano a fin de reclamar dicha entrega, sin embargo es necesario aclarar que para que esta petición pueda salir adelante y produzca los efectos jurídicos perseguidos, deberá el sujeto activo junto con la presentación de la demanda de manera fehaciente e inequívoca demostrar la confluencia de algunos requisitos mínimos; de esta manera quien pone en movimiento el aparato jurisdiccional del estado tiene la responsabilidad de acreditar como lo ha señalado el tratadista JAIME AZULA CAMACHO en su obra de consulta Manual de Derecho Procesal Civil, la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, un objeto determinado y una condición.

En el anterior orden de ideas al ventilarse esta clase de procesos, de manera primigenia corresponde al adquirente demostrar que le asiste derecho para intentar dicha acción contra el tradente, pues es al primero a quien se le ha transferido o constituido un derecho real principal que en todo no se ha materializado por el tradente quien ha desplegado una conducta reacia y contumaz en lo que respecta a la entrega física o material del bien inmueble que fuere transferido legalmente al demandante, las anteriores circunstancias quedan probadas plenamente con la presentación de la escritura pública de compraventa debidamente registrada por las partes.

Además de lo anterior en observancia a lo estatuido por el inciso segundo del artículo 378 *ibídem*, recae sobre los hombros del demandante la carga de acreditar inequívocamente la condición del bien, esto es deberá demostrar el hecho de que el bien inmueble objeto del litigio se encuentra físicamente en poder del vendedor, y no en sus manos, por cuanto el primero no ha hecho entrega efectiva de dicho bien.

En este estanco procesal, es menester traer a colación el artículo 164 del C.G.P., el cual establece que *“toda decisión judicial deberá fundamentarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso”*. Dichas pruebas simplemente son los diversos medios utilizados para obtener el convencimiento por parte del juzgador sobre la existencia o inexistencia y las características de los hechos sobre los cuales debe proferir su decisión.

Es un principio universal en materia probatoria el postulado recogido en el artículo 167 *In fine* que señala que *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”* del cual se desprende que la carga probatoria es la situación en la cual la ley coloca a cada una de las partes, a fin de que las mismas prueben los supuestos de hecho en su propio interés, de tal modo que si no cumplen con este imperativo se ubicarán en una situación de desventaja respecto de la sentencia que se espera con arreglo a derecho.

Ahora bien, la acción por medio de la cual se demanda en el presente asunto, tiene su origen en los artículos 1.880 y 1.882 del Código Civil, dado que al tenor de la Ley sustancial, es obligación del vendedor hacer entrega de la cosa vendida al comprador; además, conforme lo establece el legislador la persona legitimada para demandar es el comprador de la cosa, pues en él radica el derecho de exigir la entrega de la cosa al vendedor.

Y existe lugar a deducir el incumplimiento por parte del demandado, cuando *“Vencido el término de traslado, si el demandado no se opone ni propone excepciones previas, se dictará sentencia que ordene la entrega, la cual se cumplirá con arreglo a los artículos 308 a 310...”*, conforme lo señala el artículo 378 del estatuto procesal; cumplidos en este caso estos supuestos, se procederá de conformidad.

Descendiendo en el caso de esta Litis, se observa que con la presente acción pretende el demandante se ordene al sujeto pasivo que haga entrega total material de los inmueble identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 190-172111, 190-172072 y 190-172073, denominados apartamento 502 y garajes 36 y 37 del Edificio Titanium ubicado en la carrera 7 número 98-41 del Barrio Novalito de la ciudad de Valledupar, los cuales fueron adquiridos mediante escritura pública N° 2447 del dieciséis (16) de noviembre de 2017 ante la Notaría segunda de Valledupar, mediante la cual la demandada dio en venta real y efectiva los inmuebles.

Para demostrar los hechos en que apoya sus pretensiones el demandante aportó como prueba documental fotocopia autentica de la escritura pública número 2447 del dieciséis (16) de noviembre de 2017, suscrita ante el Notario segundo de Valledupar (Cesar) por los sujetos procesales, la cual en su cláusula primera indica: “Objeto y Naturaleza del Contrato.- Que en el carácter indicado, transfiere a título de venta real y efectiva a favor del señor LUIS ERNESTO ARAUJO (...)” siendo ésta debidamente registrada en los folios de matrícula inmobiliaria No. 190-172072, 190-172073 y 190-172112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, el veinte (20) de noviembre de 2017, tal como consta en la anotación No. 03 de los certificados de tradición y libertad de los inmuebles en cuestión, cumpliéndose así la tradición de la heredad en cabeza del demandante que ostenta la calidad de adquirente, quien además manifestó que el demandado a pesar de los requerimientos y la citación que se le hiciera a la conciliación, no realizó la entrega del bien, conforme se pactó en el contrato de compraventa.

Por su parte el sujeto pasivo BUENHOGAR LTDA quien es representada legalmente por CARLOS LUIS FERNANDO GUTIERREZ CASTILLA, fue notificado por correo electrónico del auto admisorio de la demanda el veintiuno (21) de septiembre de los cursantes, tal como consta a folio 33 del proceso digital y como se puede ver a continuación:

NOTIFICACIÓN PERSONAL RAD N° 2020-00031

Juzgado 05 Civil Circuito - Cesar - Valledupar <j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Miércoles 21/09/2022 3:30 PM

Para: gerente@bhl.com.co <gerente@bhl.com.co>;gerentebhl@gmail.com <gerentebhl@gmail.com>

CC: armandovegaabogado@gmail.com <armandovegaabogado@gmail.com>

ACTA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL

Siendo el día veintiuno de septiembre de 2022, se procede a notificar personalmente a la persona jurídica BUENHOGAR LTDA quien se identifica con Nit N° 900.099.677-6 y es representada legalmente por CARLOS LUIS FERNANDO GUTIERREZ CASTILLA identificado con C.C. N° 77.033.181, del auto admisorio de la demanda de data Veinte (20) de Marzo de dos mil veinte (2020), emitido dentro del proceso VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE seguido por LUIS ERNESTO ARAUJO contra BUEN HOGAR LTDA. e identificado con el radicado N° 20001-31-03-005-2020-00031-00.

Notificado el sujeto pasivo, CÓRRASELE traslado por el término de veinte (20) días hábiles, de conformidad a lo normado en el artículo 369 del Código General del Proceso, la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del presente mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación tal como indica el artículo 8 del Decreto 806 de 2020. El link de ingreso al expediente digital es el siguiente [20001-31-03-005-2020-00031-00 VERBAL LJBM](https://20001-31-03-005-2020-00031-00-VERBAL-LJBM).

De la misma manera, se le recuerda que el link que ahora se comparte, le permitirá tener acceso únicamente al destinatario del presente correo quien podrá de manera permanente acceder al contenido de la demanda, los anexos y demás providencias que se hayan proferido en el asunto en comentario.

No obstante lo anterior, y pese a estar enterado de las pretensiones de la demanda en su contra, el sujeto pasivo no se pronunció frente a las mismas, guardando un silencio sepulcral respecto del pedimento del actor, lo que de contera llevará al despacho a dar aplicación a la norma contenida en el artículo 97 del C.G.P. la cual a su tenor reza: “La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.”

Así las cosas, deben tenerse como confesos los hechos que admitan esta declaración, así revisada la demanda se tiene que el hecho tercero referente a “*El demandado no ha cumplido con su obligación de entrega material de los inmuebles al demandante, ya que a la fecha de la presentación de la demanda no había entregado las llaves de estos para tomar posesión material sobre los mismos, ni ha realizado el acta de entrega con el respectivo inventario de los inmuebles*”; como lo señalado en el hecho cuarto al indicar que “*Hasta la fecha el actor no ha podido hacer la aprehensión material de los inmuebles adquiridos mediante la escritura Pública (...) a pesar de haber realizado requerimiento en dicho sentido al demandado, mediante llamadas telefónicas, derivándose la obligación de hacer entrega real y efectiva de la cosa vendida (...)*”, se tiene considerada como confesión en contra del demandado, dado que contiene una declaración directa que solo le afecta a éste y tampoco fue desvirtuada.

Y es que la confesión, según lo determina el artículo 191 del Código General del Proceso, debe recaer forzosamente sobre hechos y no sobre aplicaciones legales o principios de derecho. Sobre este aspecto, la Corte Suprema de Justicia tiene por señalado:

*“La prueba (de confesión) siempre concierne al hecho que es la materia del debate, no a su calificación jurídica o a las actuaciones de la ley que el hecho pueda determinar. Es al juez a quien corresponde esclarecer cuáles son las normas positivas que entran en actividad ante la prueba de cada hecho, lo que no es sino aplicación del principio según el cual la gestión de las partes termina con la demostración de los hechos, pues con ella comienza la función jurisdiccional de enfrentarlos con los preceptos en orden a decidir las situaciones jurídicas concretas”<sup>1</sup>.*

En cuanto al mérito probatorio de la confesión, cabe observar, por un lado, que está sujeta, en lo pertinente, a las exigencias generales a toda confesión que al respecto señala el artículo 191 del Estatuto Procesal. Para su validez, se requiere, como bien lo tiene dicho nuestro órgano de cierre civil qué:

*“(...) que ese presunto confesante tenga capacidad para confesar y poder dispositivo sobre el derecho que resulte de lo confesado; que verse sobre hechos que produzcan consecuencias jurídicas adversas al confesante o que favorezcan a la parte contraria; que “verse sobre hechos personales del confesante o de que tenga conocimiento”; y, por último, que recaiga sobre hechos susceptibles de ser probados por confesión (...)*”

Exigencias cumplidas en el presente asunto donde el demandado no presentó la contestación a la demanda ni propuso excepciones como medios de defensa para repeler las pretensiones del escrito introductor, abriendo paso a la aplicación de lo también dispuesto en materia de confesión en el canon 205<sup>2</sup> ibidem.

<sup>1</sup> CSJ. SC. Sentencia STC 21575-2017. Mag. Ponente Luis Armando Tolosa Villabona

<sup>2</sup> (...) La misma presunción se deducirá, respecto de los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda y en las excepciones de mérito o en sus contestaciones, cuando no habiendo interrogatorio escrito el citado no comparezca, o cuando el interrogado se niegue a responder sobre hechos que deba conocer como parte o como representante legal de una de las partes (...).

Amén de lo anterior, el otro extremo de esta litis es decir el demandante, logró demostrar los tres elementos constitutivos necesarios para que pueda salir adelante la presente acción, esto es **primero** que existe legitimación en la causa tanto como por activa como por pasiva pues es el actor LUIS ERNESTO ARAUJO quien debe iniciar la presente acción contra el señor BUENHOGAR LTDA., quien a él transfirió mediante compraventa el título sobre los inmueble identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 190-172111, 190-172072 y 190-172073, denominados apartamento 502 y garajes 36 y 37 del Edificio Titanium ubicado en la carrera 7 número 98-41 del Barrio Novalito de la ciudad de Valledupar, **segundo** que igualmente el objeto del negocio está plenamente determinado existiendo claridad sobre los predios que se pretende se haga entrega material y **tercero** que dicho inmueble no les ha sido materialmente entregado.

Así las cosas, del material probatorio obrante en el paginario se concluye que el demandado BUENHOGAR LTDA., ha incumplido con la obligación de la entrega material de los inmueble identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 190-172111, 190-172072 y 190-172073, denominados apartamento 502 y garajes 36 y 37 del Edificio Titanium ubicado en la carrera 7 número 98-41 del Barrio Novalito de la ciudad de Valledupar, al demandante LUIS ERNESTO ARAUJO y en observancia a ello el despacho accederá a esta pretensión inserta en el libelo genitor y ordenará al demandado haga entrega del bien inmueble materia de la tradición, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de realizarse la entrega mediante la respectiva diligencia, conforme lo estipula el artículo 308 del C.G.P.

Como consecuencia de la anterior declaración se condenará en costas al demandado y con fundamento en el artículo 392, numeral primero modificado por la Ley 1395 de 2010, artículo 19, se fijará como agencias en derecho al pago de dos salarios mínimos mensuales vigentes del valor de las pretensiones de la demanda. Frente a las pretensiones contenidas en los numerales tres y cuatro del respectivo acápite inserto en la demanda, es decir de condenar a la demandada BUENHOGAR LTDA a pagar a favor del señor LUIS ERNESTO ARAUJO la suma Sesenta y Dos Millones Quinientos Mil Pesos (\$62.500.000.00), por concepto de perjuicios económicos ocasionados por la no entrega real y material de los bienes inmuebles y se condene al pago de Dos Millones Quinientos Mil Pesos (\$2.500.000.00) mensuales, por cada uno de los meses que corran desde la fecha de presentación de la demanda y hasta que se verifique la entrega material de los bienes, el despacho no accederá a ello, habida cuenta que no fue probada su causación dentro del trámite del presente asunto.

Debe aclararse que como menciona el artículo 167 del C.G.P., *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”* del cual se desprende que al actor le correspondía demostrar certeramente los perjuicios que se le ocasionaron por la no entrega de los inmuebles adquiridos a través de compraventa, pues no basta con afirmar y tazar a su arbitrio los gastos pecuniarios que se le han generado por la tardanza en la entrega del inmueble, sino por el contrario debió echar mano de los medios de prueba

consagrados por nuestra normatividad procesal civil a fin de acreditar lo dicho, al no hacerlo de esta manera no se pudo demostrar de manera certera el monto de los perjuicios que presumiblemente se le hayan causado, razón por la cual no se puede condenar en tal sentido.

En armonía con todo lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, Administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

## **VI. RESUELVE**

PRIMERO: ORDENAR al demandado SOCIEDAD BUEN HOGAR LTDA. identificado con el Nit N° 900.099.677-6 representado legalmente por CARLOS LUIS FERNANDO GUTIERREZ CASTILLA y/o quien haga sus veces, para que en su calidad de tradente haga entrega de los inmuebles identificados como apartamento 502 y los parqueaderos 36 y 37 del inmueble ubicado en la carrera 7 número 9B-41 del Edificio Titanium, ubicado en el Barrio Novalito de la ciudad de Valledupar, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 190 - 172111, 190 - 172072 y 190-172073, respectivamente, los cuales fueron vendidos por escritura Pública N° 2447 del dieciséis (16) de noviembre de 2017, ante la Notaría segunda de Valledupar-Cesar, al demandante en su calidad de adquirente, señor LUIS ERNESTO ARAUJO, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de realizarse la entrega mediante la respectiva diligencia, conforme lo estipula el artículo 308 del C.G.P.

SEGUNDO: NEGAR la pretensión de condenar en perjuicios al extremo pasivo, habida cuenta que no fue probada su causación dentro del trámite del presente asunto.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Liquidese en la forma prevista en la ley que rige para el caso.

CUARTO: Fíjese las agencias en derecho en la suma de Veintiocho Millones Quinientos Mil Pesos MCTE (\$28.500.000,00) a favor de la parte demandante.

QUINTO: Reconocer personería jurídica al Doctor FERNANDO VILLEGAS MONSALVO identificado con cédula de ciudadanía N° 77.189.732 y Tarjeta Profesional N° 128.494 del C.S.J., como apoderado sustituto del Dr. ARMANDO JAIME VEGA MOLINA identificado con C.C N° 7.573.747 y T.P. N° 164.030 del C.S.J., en los términos y para los efectos del memorial poder conferido.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA  
JUEZ**

LJBM.

**Firmado Por:**  
**Danith Cecilia Bolivar Ochoa**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 05 Escritural**  
**Valledupar - Cesar**

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: **238b3970a9e4a154b9fe7f951ae9d3132d6c249695341d2dab796515850e1f65**

Documento generado en 14/12/2022 05:38:55 PM

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