

para que se hicieran mediante el proceso verbal, las siguientes declaraciones y condenas:

Condenar al demandado RUBÉN DARÍO BARBOSA PEÑA a: I) la entrega material a la demandante la casa de habitación situada en la carrera 81 N° 43-79, Urbanización El Caney I Etapa de Cali; II) que se condene al pago de los cánones de arrendamiento causados desde el 1 de septiembre de 2017 a 31 de agosto de 2019 y los que se sigan causando con posterioridad al 1° de septiembre de 2019; III) costas a favor de la demandante.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1° Que entre los señores Luisa Fernanda Tamayo Franco y Rubén Darío Barbosa Peña, se celebró el contrato de compraventa mediante escritura pública N° 1.810 del 9 de junio de 2017 de la Notaría 18 de Cali, sobre el bien inmueble ubicado en la carrera 81 # 43 - 79, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 370-315561 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Cali, cuyos linderos se encuentran descritos en la demanda.

2° Que en virtud de la suscripción de la escritura pública de compraventa fue registrada sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-315561, ante la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Cali, sin embargo, el demandado no cumplió con la entrega del inmueble.

3° Afirma que a pesar de haber adquirido el inmueble objeto de la Litis debe pagar un arrendamiento por el alquiler de otro bien, valor que asciende a \$988.855 mensuales a la Inmobiliaria y Constructora Adis SAS.

III. TRÁMITE PROCESAL.

La demanda fue recibida por esta agencia judicial el 20 de agosto de 2019, y previo el estudio de rigor, el Juzgado mediante providencia No. 802 de fecha 13 de septiembre de 2019, la admitió y ordenó correr traslado a la parte demandada, previa notificación conforme las voces de los artículos 289 a 292 del Código General del Proceso.

Se enviaron las respectivas comunicaciones para notificar personalmente al demandado, quien quedó notificado de la demanda el 12 de agosto de 2020, según lo informado por auto adiado 30 de septiembre de esa misma anualidad.

El extremo pasivo otorgó poder al abogado Uriel Rondón Sánchez, quien no contestó la demanda.

IV. CONSIDERACIONES.

1. PRESUPUESTOS PROCESALES.

Concurren en el proceso los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad de las partes y competencia de este juzgador para conocer del presente asunto. No se observa vicio alguno que pueda invalidar la actuación o que debiera ser puesta en conocimiento de las partes.

No merece reparo el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, pues al proceso han concurrido los extremos de la obligación, es decir el comprador y vendedor.

2.- MARCO NORMATIVO.

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 (...)”.

Y el artículo 756 del Código Civil que regula la tradición de inmuebles dispone:

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

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.”*

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.

3.- PROBLEMA JURIDICO.

Realmente en el presente asunto no estriba en puridad un problema jurídico a resolver en virtud a la falta de contestación de la demanda por el extremo pasivo, debiendo el operador judicial cumplir con lo dispuesto por el legislador en el artículo 378 del Código General del Proceso, esto es, dictar sentencia ordenando la entrega, en concordancia con lo señalado en los cánones 308 a 310 *ibídem*.

4.- CASO CONCRETO.

En el caso concreto, se aportó con la demanda escritura pública No. 1.810 del 9 de junio de 2.017, corrida en la Notaría Dieciocho del Círculo de Cali (Valle), la cual en su cláusula primera indica: *“...EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa a LA COMPRADORA todos los derechos de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble...”*, siendo ésta debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-315561 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, el día 3 de agosto de 2018, tal como consta en

la anotación No. 030 del certificado de tradición y libertad del inmueble en cuestión, cumpliéndose así la tradición de la heredad en cabeza de la 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.

También es pertinente recordar que ante el silencio del demandado deben tenerse como confesos los hechos que admitan esta declaración; así revisada la demanda se tiene que el hecho tercero referente a *“que el demandado señor Rubén Darío Barbosa Peña, no se presentó según lo estipulado a hacer la entrega real y material del inmueble incumpliendo, hasta la fecha, así su compromiso”*; como lo señalado en el hecho Sexto al indicar que *“a pesar de los continuos requerimientos para la realización de la entrega, el demandado ha sido renuente a hacerlo”*, 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 averiguado:

“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”¹.

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 la Corte Suprema de Justicia:

“(...) 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 apoderado judicial, quien tiene facultad de confesar (artículo 193 CGP), 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 205² ibídem.

Ahora bien, dentro de las pretensiones deprecadas por la parte demandante se encuentra la obtención del pago de las sumas canceladas por concepto de arrendamiento de un inmueble distinto al comprado debido al incumplimiento del demandado, lo cual asciende a

¹ CSJ. SC. Sentencia STC 21575-2017. Mag. Ponente Luis Armando Tolosa Villabona.

² (...) 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 (...).

\$23.266.269, que concierne a los cánones desde el 1 de septiembre de 2017 a 31 de agosto de 2018.

La anterior pretensión tiene su fundamento en el artículo 206 del CGP, que establece que quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos.

Frente a tal pretensión se encuentra acreditado, según documento rotulado "*contrato de arrendamiento de vivienda urbana N° VU2017-0010*", que en efecto la señora Luisa Fernanda Tamayo Franco tomó en arrendamiento el inmueble ubicado en la carrera 100 # 45-52 de esta urbe, bajo un canon mensual de \$950.000, a partir del 1 de septiembre de 2017.

Sin embargo, para este operador judicial no es de recibo la pretensión encaminada a condenar al demandado pagarle a la demandante los cánones de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2017, como quiera que el registro de la escritura pública de compraventa a que se contrae el presente asunto ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se efectuó el 3 de agosto de 2018, data a partir de la cual se tiene parcialmente satisfecho el derecho de dominio, ya que, conforme lo dispone el artículo 1880 del Código Civil, norma que a su vez nos remite al Título VI del libro II del mismo estatuto, de acuerdo con las cuales, tratándose de bienes raíces, la tradición ha de realizar en dos actos, el primero de ellos con la inscripción de la escritura pública de adquisición en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y con la puesta del comprador en condiciones de entrar a disfrutar del inmueble

que ha adquirido y ejercer los derechos que de su calidad de propietario le han surgido.

Es por lo anterior, que se concederá la pretensión, pero desde el 3 de agosto de 2018 hasta el proferimiento de la presente providencia; por tanto, la suma que deberá cancelar el demandado a la demandante por concepto de perjuicios, llámese en este caso, cánones de arrendamiento, asciende a \$29.450.000, en razón de \$950.000 mensuales por 31 meses, sin reconocer incremento alguno como quiera que del contrato de arrendamiento no se avizora pacto en tal sentido, pues la ley 820 de 2003, en su artículo 20 dispone:

*“Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, **el arrendador podrá incrementar** el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo [18](#) de la presente ley.*

***El arrendador que opte por incrementar el canon de arrendamiento, deberá informarle al arrendatario el monto del incremento y la fecha en que se hará efectivo, a través del servicio postal autorizado o mediante el mecanismo de notificación personal expresamente establecido en el contrato, so pena de ser inoponible al arrendatario.** El pago por parte del arrendatario de un reajuste del canon, no le dará derecho a solicitar el reintegro, alegando la falta de la comunicación”. (Subrayado y negrillas por el Despacho Judicial)*

De lo anterior surge conveniente aclarar, que el arrendatario tiene la facultad más no obligación de incrementar cada doce meses el precio del arrendamiento, siempre y cuando, cumpla con la carga impuesta

por el legislador respecto a la comunicación al arrendatario, situación que no se encuentra claramente identificada en el presente asunto y por ello ha de condenarse por el valor del canon inicialmente pactado en el contrato de arrendamiento, precedido de la orden de entrega del inmueble a la adquirente Luisa Fernanda Tamayo Franco.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR al demandado en su calidad de tradente, RUBÉN DARÍO BARBOSA PEÑA, hacer entrega del bien inmueble ubicado en la carrera 81 # 43 - 79, urbanización El Caney I Etapa de esta Ciudad, el cual se encuentra debidamente determinado y alinderado en la escritura pública No. 1810 del 9 de junio de 2017 de la Notaria Dieciocho (18) del Círculo de Cali, registrado bajo el folio de la matrícula inmobiliaria No. 370-315561 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cali, el día 3 de agosto de 2018, en la anotación No. 030, a la demandante en su calidad de adquirente, señora LUISA FERNANDA TAMAYO FRANCO, 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: CONDENAR al demandado RUBÉN DARÍO BARBOSA PEÑA pagar a la demandante LUISA FERNANDA TAMAYO FRANCO, la suma de \$29.450.000, por concepto de perjuicios (cánones de arrendamiento), dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso. En consecuencia, fíjese la suma de \$4,542.630.00 como agencias en derecho.

CUARTO: En firme la presente providencia, archívese el asunto en ciernes.

NOTIFÍQUESE



LEONARDO LENIS

Juez

760013103008-2019-00222-00