



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bogotá

Bogotá, diciembre trece (13) de dos mil veintiuno (2021).

Sentencia Entrega del tradente al adquirente.
110014003004-2020-00088-00.

Se procede a decidir de fondo el asunto de la referencia, una vez surtidas las etapas procesales correspondientes.

Antecedentes.

Mediante apoderado judicial Ana Ortiz de Pinto demandó a Efraín Rojas Bermúdez, para que mediante el proceso verbal se hicieran las siguientes declaraciones:

I) Condenar al señor Efraín Rojas Bermúdez a entregar materialmente a la demandante, el inmueble - lote de terreno marcado # 5 de la manzana G, ubicado la carrera 14 # 116 A - 12 sur del barrio Villa Anita de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40047281.

Que, si el demandado se niega a efectuar la entrega solicitada, se señale fecha y hora para llevar a cabo esa diligencia o en su defecto se libre despacho comisorio con los insertos del caso al funcionario respectivo.

II) Condenar al extremo pasivo al pago de costas.

Las pretensiones se sustentan en que:

1. Se realizó una compraventa sobre el inmueble anteriormente descrito y por escritura pública 706 de 19 de junio de 2019 en la Notaria Única del Circulo de Tabio - Cundinamarca, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40047281, ante la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de la Zona Sur de Bogotá.

2. Que muy a pesar de que en la cláusula 6ª de la mencionada escritura, quedo escrito que ya se había realizado la entrega real y material del inmueble objeto de venta, a la fecha no le ha sido entregado el predio,

para lo cual se le ha hecho varios requerimientos verbales.

3. Igualmente, se convocó al demandado ante la Jurisdicción Especial de Paz, Juzgado 5 de Reconsideración el 18 de enero de 2020, para que amigablemente le entregaran el bien a la demandante, y este no compareció a la audiencia de conciliación, por lo que acude ante esta instancia.

Trámite procesal.

La demanda fue recibida el 13 de febrero de 2020, y previo el estudio de rigor, mediante auto de 2 de marzo siguiente, se dispuso su admisión y se ordenó correr traslado al demandado, previa notificación conforme lo preceptuado en los artículos 290 y siguientes del Código General del Proceso.

A su turno el demandado, se notificó mediante su apoderado, quien en su momento aportó el poder respectivo, y se le reconoció personería.

En ese orden, en el término que la ley le concedió al extremo pasivo, este contestó la demanda y propuso los medios exceptivos de *"entrega del predio objeto de la compraventa materializada y mala fe por parte de la demandante"*.

Descorrido el traslado de las exceptivas se fijó fecha para la audiencia respectiva del artículo 372 del Código General del Proceso, y como quiera que no se habían agotado todos los medios exceptivos propuestos, el 30 de noviembre de 2021 se agotó la etapa procesal, y en uso del inciso 3° del numeral 5° del artículo 373 de la norma procedimental, y debido al cúmulo de acciones de tutela que tiene el despacho para resolver, la decisión de fondo se emitiría de forma escrita dentro de los diez (10) días siguientes.

Consideraciones.

Se evidencia que en este proceso han concurrido las exigencias establecidas en la ley, y dada la estructuración válida de la relación jurídico - procesal, la cual no merece reparo alguno, se dispone resolver de fondo las pretensiones de la litis.

Es así, como para el presente caso, es aplicable el artículo 740 del Código Civil conforme al cual *"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 relación 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 señala que *“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 del tradente al adquirente: *“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.”*

La acción instaurada por la parte demandante, 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 el radica el derecho de exigir la entrega de la cosa al vendedor.

El debate básicamente radica, en el hecho en que la demandante manifiesta que, aunque se hizo la estipulación en la cláusula 6ª de la escritura pública 706 de 19 de junio de 2019, en la cual se señalaba que ya se había realizado la entrega real y material del inmueble objeto de venta, tal situación no corresponde a la realidad, precisando que esa entrega se realizaría con posterioridad y nunca ocurrió versus los medios exceptivos planteados por la pasiva de entrega y mala fe de la demandante.

De los medios probatorios allegados, decretados y valorados, como lo son los interrogatorios de parte y testimonios que cobraron plena credibilidad, versus los documentos, esto es, la escritura pública 706 de 19 de junio de 2019, de la Notaria Única del Circulo de Tabio - Cundinamarca, se estableció que, la situación descrita

en su clausula 6ª, atinente a la entrega real y material del inmueble, no se acompasa con la realidad.

En consecuencia, y haciendo uso del artículo 176 del Código General del Proceso que hace referencia a la apreciación de las pruebas, y que *"Las pruebas deberán ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos"* como ocurre en este caso, que es totalmente válida la compra que se señala en la demanda y en los documentos, no lo es menos que, se predica que uno de las estipulaciones allí efectuadas, y que demarca el goce efectivo de la cosa comprada no fue real.

Nótese que, en efecto la carga de entrega del lote de terreno marcado # 5 de la manzana G, ubicado la carrera 14 # 116 A - 12 sur del barrio Villa Anita de Bogotá, solo quedó escrito en el clausula 6ª de la escritura, pues del caudal probatorio se puede concluir tal situación, eso sin perder de vista que se estableció, que hay unos terceros ocupando el inmueble, desde antes de que realizara la compra, y que se suscribiera la escritura pública 706 de 19 de junio de 2019, en la Notaria Única del Circulo de Tabio - Cundinamarca, y en tal virtud, fue otra la estipulación efectuada por las partes, al margen de lo escrito, y el incumplimiento de esta, no ha permitido que la compradora materialice de forma real, todos los derechos que le otorgó la compra objeto del pleito, y en tal virtud, dado que *"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"*, a la luz del artículo 378 del Código General del Proceso, se denegarán los medios exceptivos propuestos por la pasiva, de entrega del predio objeto de la compraventa materializada, y mala fe por parte de la demandante por cuanto no fueron probados.

Así las cosas, se le ordenará al señor Efraín Rojas Bermúdez que haga entrega materialmente a la demandante, del inmueble - lote de terreno marcado # 5 de la manzana G, ubicado la carrera 14 # 116 A - 12 sur del barrio Villa Anita de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40047281, en el término de diez (10) días, siguientes a la emisión de esta sentencia.

Que, si el demandado se niega a efectuar la entrega solicitada en el término atrás indicado, se dispone que teniendo en cuenta el Acuerdo PCSJA17-10832 del 30 de octubre de 2017, emanado por el Consejo Superior de la Judicatura y el artículo 38 del Código General del

Proceso, el cual fue modificado por la Ley 2030 de 2020, se libre despacho comisorio dirigidos a los Juzgados 27, 28, 29 y 30 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá para Conocimiento de Despachos Comisorios Reparto, con los insertos del caso, para que se efectué la entrega a la demandante del inmueble - lote de terreno marcado # 5 de la manzana G, ubicado la carrera 14 # 116 A - 12 Sur del Barrio Villa Anita de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40047281, y se condenará al pago de las costas al demandado.

En mérito de lo expuesto, la suscrita Juez Cuarta Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

Resuelve:

Primero. Declarar no probados los medios exceptivos propuestos por el extremo demandado, de entrega del predio objeto de la compraventa materializada, y mala fe por parte de la demandante.

Segundo. Ordenar al señor Efraín Rojas Bermúdez que haga entrega materialmente a la demandante Ana Ortiz de Pinto del inmueble - lote de terreno marcado # 5 de la manzana G, ubicado la carrera 14 # 116 A - 12 sur del barrio Villa Anita de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40047281, en el término de diez (10) días, siguientes a la emisión de esta sentencia.

Tercero: Disponer que, si el demandado se niega a efectuar la entrega solicitada en el término atrás indicado, se dispondrá que teniendo en cuenta el Acuerdo PCSJA17-10832 del 30 de octubre de 2017, emanado por el Consejo Superior de la Judicatura y el artículo 38 del Código General del Proceso, el cual fue modificado por la Ley 2030 de 2020, se libre por la secretaría, despacho comisorio dirigidos a los Juzgados 27, 28, 29 y 30 de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Bogotá para Conocimiento de Despachos Comisorios Reparto, con los insertos del caso, para que se efectué la entrega a la demandante del inmueble - lote de terreno marcado # 5 de la manzana G, ubicado la carrera 14 # 116 A - 12 Sur del Barrio Villa Anita de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 50S-40047281.

Cuarto. Condenar en costas a la parte ejecutada. Incluir en la liquidación de costas, la suma de \$500.000. M/cte., por concepto de agencias en derecho.

Quinto: Conforme a las disposiciones de los Acuerdos PCSJA20-11567 de 5 de junio de 2020 y PCSJA20-60 de 16 de junio de 2020, referente al uso privilegiado de las tecnologías, se informa que cualquier memorial, documento o comunicado puede ser enviado al correo institucional cmpl04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.

Notifíquese y Cúmplase.

La Jueza,



María Fernanda Escobar Orozco

Juzgado 4 Civil Municipal de Bogotá Notificación por Estado: La providencia anterior es notificada por anotación en Estado # 50 Hoy 14 de diciembre de 2021. El Secretario, Luis José Collante Parejo

Firmado Por:

Maria Fernanda Escobar Orozco
Juez
Juzgado Municipal
Civil 004
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: **122ddd45b7bed90c475d5036c3b48ce2bc832f51772ec3d7b07ffd028d5b26d8**

Documento generado en 13/12/2021 01:03:16 PM

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