

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintiséis (26) de abril de dos mil veintitrés (2023)¹

Proceso: Entrega del tradente al Adquirente.
Radicación: 110014-030-049-2019-0972-01
Demandante: VALENTINA ALFONSO CASTAÑEDA y RUPERTO ALFONSO LESMES.
Demandado: MARÌA DEL PILAR RODRIGUEZ Y FRANCISCO VARÒN CASTAÑEDA.

Resuelve el Juzgado el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandante contra la sentencia proferida en audiencia celebrada el 22 de marzo de 2022 por el Juzgado Cuarenta y Nueve Civil Municipal de Bogotá, previo los siguientes.

ANTECEDENTES

1. Por conducto de apoderado judicial debidamente constituido, los señores VALENTINA ALFONSO CASTAÑEDA y RUPERTO ALFONSO LESMES por impetraron demandada contra MARÌA DEL PILAR RODRIGUEZ Y FRANCISCO VARÒN CASTAÑEDA para que por el procedimiento verbal contemplado en el Código General del Proceso, se **disponga:**
 - 1.1. Ordenar la entrega material por parte de MARÌA DEL PILAR RODRIGUEZ Y FRANCISCO VARÒN CASTAÑEDA en favor de los señores VALENTINA ALFONSO CASTAÑEDA y RUPERTO ALFONSO LESMES de la segunda y tercera planta del bien inmueble ubicado en la Carrera 128 No. 142 D-25 identificado con F.M.I. 50N-20237988.
 - 1.2. Que se proceda personalmente o por medio de comisionado a efectuar la entrega material a los demandantes en el evento en que los demandados no accedieren voluntariamente a ello.
 - 1.3. Que se disponga que junto con la segunda y tercera planta del bien inmueble sean incluidas todas las dependencias, acciones y mejoras y que no tengan el carácter de muebles.

¹ Estado electrónico del 27 de abril de 2023

1.4. Que se condene a los demandados a asumir el pago de los frutos naturales y civiles del segundo y tercer piso, no solo de los percibidos, sino de todos aquellos que hubiera dejado de percibir el propietario con mediana diligencia y cuidado desde el 31 de agosto de 2018 hasta que opere la entrega efectiva, junto con el costo de las reparaciones que hubieren tenido que asumir los demandantes por la no entrega del bien; al tiempo que se reconozca que no están obligados los demandantes a restituir las expensas necesarias a las que alude el artículo 965 del Código Civil.

2. Estas pretensiones tuvieron respaldo en los hechos que a continuación se compendian:

2.1. Que los señores MARÌA DEL PILAR RODRIGUEZ Y FRANCISCO VARÒN CASTAÑEDA vendieron a los aquí demandantes el bien inmueble ubicado en la Carrera 128 No. 142 D-25 identificado con F.M.I. 50N-20237988 que consta de 3 plantas conforme a la Escritura Pública 3054 del 31 de agosto de 2018 de la Notaría 44 del Circulo de Bogotá.

2.2. Que el registro de la Escritura Pública se encuentra vigente y la compraventa contenida en dicho instrumento no ha sido rescindida, resuelta ni invalidada por causal alguna.

2.3. Que en la Escritura Pública No 3054 del 31 de agosto de 2018 de la Notaría 44 del Circulo de Bogotá VALENTINA ALFONSO CASTAÑEDA constituyó usufructo en favor del señor RUPERTO ALFONSO LESMES.

2.4. Que el 29 de septiembre de 2018 se elevó aclaración de la Escritura 3054 en lo que atañe a la dirección del bien inmueble.

2.5. Que al tenor de los artículos 1880, 1882 y 1884 del Código Civil, una vez perfeccionada la venta los vendedores se comprometieron a realizar la entrega del bien inmueble, inmediatamente después de la suscripción de la Escritura Pública, sin embargo, los demandados sólo han puesto a disposición de la compradora la primera planta del inmueble incumpliendo lo pertinente respecto al segundo y tercer piso.

2.6. Que han asumido las obligaciones a su cargo, salvo el pago de la suma de \$23.000.000 que los demandados se han negado a recibir y que están en disposición de entregar una vez le sea entregado de forma completa el inmueble.

3. Actuación Procesal.

3.1. El 10 de febrero de 2020, el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá admitió la demanda, le dio trámite por el procedimiento verbal previsto en el Código General del Proceso y ordenó notificar a la parte accionada.²

3.2. Notificados los demandados mediante apoderado judicial, dieron contestación a la demanda, proponiendo como excepción la que rotularon como “*Resolución del Contrato y falta de legitimación en la causa por activa o por pasiva.*”

4. De la sentencia apelada:

Dio inicio el juez de instancia al correspondiente estudio teniendo por satisfechos los presupuestos procesales sin que advirtiera situación alguna que invalidara la actuación surtida. Luego se ocupó de las normas de la tradición y la norma adjetiva procesal consagrada en el artículo 378 del CGP que señaló edifica la acción de entrega promovida.

Refirió, así mismo, que las pretensiones tienen su génesis los artículos 1880 y 1882 del Código Civil que precisan en cabeza del vendedor el deber de hacer entrega de la cosa al comprador, concluyendo que los demandantes se encuentran legitimados, inicialmente, para demandar la pretensión de entrega.

De igual forma, señaló que a la luz de lo reglado en el artículo 1880 del Código Civil, las obligaciones del vendedor se reducen a la entrega o tradición y, saneamiento de la cosa vendida.

Analizó los elementos formales de la acción, señalando que se encuentran cumplidos. Empero, luego, puntualizó que, por regla general, para el buen suceso del reclamo de los demandantes, es preciso que haya acatado sus débitos, de lo contrario, no podrá incoar acción de cumplimiento ni resolutoria, de modo que conforme al artículo 1609 del C.C., ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado mientras el otro no cumpla con lo propio.

Así mismo, señaló que quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar su prestación, pues esta carece de exigibilidad al haber sido desatendida, a tono con lo reglado en el artículo 1609.

De igual forma, expresó que conforme a las pruebas recaudadas de forma preliminar se advierte que en el contrato de compraventa contenido en la Escritura No 3054 del 31 de agosto de 2008 (sic) de la Notaría 44 del Círculo de Bogotá las partes señalaron en la cláusula 4 que

² Página 79, expediente digital.

el precio final del inmueble sería la suma de \$ 90.840.000 aduciendo igualmente que dicho valor había sido recibido a entera satisfacción por los vendedores a manos de su compradora, obligación que en caso de cumplirse daría lugar a la exigibilidad de la entrega del bien inmueble.

Añadió que, sin embargo, al margen de lo señalado en la Escritura No 3054 del 31 de agosto de 2018, el señor Ruperto Alfonso Lesmes confesó y reconoció que a la fecha adeuda como contraprestación a la venta del inmueble la suma de \$23.500.000 después de descontar la sumas entregadas a los demandados, afirmando que no ha desconocido dicha deuda e incluso señaló estar dispuesto a cancelar el saldo pendiente, igualmente la señora Valentina también confesó se le había quedando debiendo a los vendedores un saldo, de donde concluye el fallador de instancia que, se incumplió parcialmente la obligación de pago a cargo del comprador, por lo que con ello su contraparte no se obligada a realizar la entrega de la totalidad del bien inmueble hasta tanto no se verificara que se hubiere cancelado el precio total del inmueble.

Preciso que, al margen de que la parte demandada hubiera indicado que se acordó realizar el pago con posterioridad a la firma de la Escritura Pública, dicho convenio no consta en el contrato de promesa de compraventa ni dentro de la propia escritura pública contentiva de la compraventa.

Así las cosas, concluyó que no hay lugar a la pretensión de entrega, en tanto se probó que el demandante no cumplió con el pago del precio total el 2 de abril de 2018 y, por ende, ante dicha circunstancia no puede la activa exigir a través de esta acción la entrega del bien, al punto que, si la demandada se negó a recibir los dineros del saldo por circunstancias ajenas a la voluntad del demandante, con el fin cumplir con sus prestaciones de pago debió iniciar un proceso de pago por consignación, actuación que no adelantó, lo que conlleva a que se frustren sus pretensiones.

En lo que atañe a la pretensión de resolución de contrato por medio de excepción, señaló que no resulta de recibo la misma, pues es un hecho demostrado que los contratantes vendedores incumplieron sus obligaciones contractuales, al punto que el titular de la acción resolutoria lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplirlas.

Concluye que, ante el incumplimiento de la parte actora se niega su pretensión de entrega, al tiempo que rechaza la solicitud de resolución del contrato a la luz de los argumentos expuestos, motivo por el cual, declaró probada *oficiosamente* la excepción de contrato no cumplido frente a las pretensiones de la demanda formulada por los demandantes ante el incumplimiento de sus obligaciones contractuales y, negó la resolución del contrato solicitada por vía de excepción.

5. Fundamentos del recurso.

Precede a la sustentación propiamente de la alzada solicitud de conciliación elevada por el apoderado de la parte actora quien refiere que teniendo en cuenta que la apoderada de la parte demandada expresó en el curso de sus alegatos que sus poderdantes han estado prestos a entregar el bien siempre y cuando se pague el saldo, el cual quedó establecido en la suma de VENTITRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M-CTE- (\$ 23.500.000.00), más el pago de la cláusula penal, establecida en el contrato de compraventa en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M.CTE (\$10.000.000.00) y los demandantes han expresado su interés de cancelar el saldo resulta procedente intentar la conciliación.

Luego, refirió el actor que el juez de instancia tuvo por satisfechos los presupuestos objetivos para el ejercicio de la acción, al tiempo que no se observa que exista causal de nulidad que invalide la actuación, de modo que los demandantes en su sentir acreditaron con suficiencia los presupuestos para obtener la entrega total del inmueble adquirido por la señora Valentina Alfonso hecho ratificado con la protocolización de la Escritura 3054 de la Notaría 44 del Círculo de Bogotá.

Agrega, que de igual forma tuvo por probado el Juez de instancia que no había mediado por parte de los demandantes la entrega efectiva del bien inmueble, cumpliendo con ello con el requisito fundamental para el ejercicio de la acción.

Señala que no comparte la posición adoptada por el ad quo quien sustentó la negación de la pretensiones en el hecho de que los demandantes no cumplieron con el pago del saldo estipulado, sin tener en cuenta para ello que el título del cual deviene los presupuestos de la acción no lo es la promesa de venta, sino el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública 3054, documento en el que se precisa que la entrega debía realizarse el 31 de agosto de 2018, carga que no se cumplió, sin que se hubiera establecido como condición para la entrega el pago del saldo.

Reitera que no existe clausula “compromisoria” que obligara a los compradores previo a la entrega a realizar el pago del saldo pendiente, por el contrario, lo que si resulta cierto es que se estableció una fecha efectiva de entrega, modificada mediante otro sí que no fue honrada, lo que ratifica que la parte demandada no acató la obligación a su cargo y de contera habilita el ejercicio de la acción incoada.

Agrega que, la entrega de manera alguna priva a los vendedores de ejecutar las acciones legales para exigir el pago de la suma que se le adeuda, al tiempo que la obligación está reconocida y, por ende, cuenta con merito ejecutivo para su recaudo.

Culmina señalando que, como quiera que obra prueba del cumplimiento de los presupuestos a los que alude el artículo 378 del C.G.P. y en la medida en que no se establece legal o jurisprudencialmente que la negativa a la entrega este sujeta a la falta en el pago total del precio, solicita revocar el fallo de instancia y condenar a la parte demandada al pago de perjuicios.

6. Actuación en esta instancia

En proveído del seis (6) de octubre de 2022 se admitió la alzada en el efecto suspensivo y en decisión de esa misma calenda se dio aplicación a lo estatuido en el artículo 121 del Código General del Proceso, prorrogando por seis (6) meses más el término para decidir esta instancia.

La sustentación de la alzada obra en el registro 11 del protocolo. De la cual se corrió traslado conforme constancia en registro 15, el cual contó con pronunciamiento por parte de la apoderada del extremo demandado, MARIA HELENA RODRIGUEZ.³

CONSIDERACIONES

1. Presupuestos Procesales.

Se encuentran presentes los llamados presupuestos procesales, identificados como demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia del juez, y además no observando vicio procedimental alguno que lleve a invalidar lo actuado y obligue declararlo de oficio, procede el juzgado a emitir la correspondiente decisión que resuelva de fondo el recurso de apelación.

2. Límites de la apelación

De igual manera, a la luz de lo reglado en el artículo 328 del Código General del Proceso, este estrado judicial centrará su análisis en los puntos específicos sobre los cuales se fundó el reproche de la parte demandante.

3. Problema jurídico.

Según lo expuesto, corresponderá al Despacho determinar si de acuerdo a los argumentos expuestos por el censor procede la revocatoria de la providencia atacada, o si, por el contrario, hay lugar a su confirmación.

³ Registro 0014.

4. Del proceso de entrega del tradente al adquirente.

De acuerdo con el artículo 1849 del Código Civil la compraventa se define como un acto en que una de las partes se obliga a dar una cosa, quien es el denominado vendedor, y la otra a pagarla en dinero, siendo éste el comprador.

Sobre este punto, la doctrina ha precisado que: *“El contrato de venta, oneroso por esencia, es generalmente conmutativo porque las prestaciones a que da nacimiento se conocen ciertamente desde su celebración en forma que las partes puedan determinar el beneficio o la pérdida que van a reportar; comúnmente se estima que la cosa vale lo que por ella se paga.”*⁴

Sabido es, que la compraventa fue instituida como fuente de obligaciones para los contratantes, así precisa el artículo 1880 del Código Civil, que son dos las obligaciones del vendedor, la entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida, siendo la primera de su esencia y la última de su naturaleza.

En dicho sentido, en lo que atañe a la tradición el artículo 756 del Código Civil enseña que *“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.”

Por su parte, el artículo 922 del Código de Comercio, específicamente en lo que refiere a bienes inmuebles señala que *“La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa”.*

Respecto a la entrega, ha de acotarse que la misma se satisface por cualquier medio que el comprador convenga con el vendedor, y que permitan al primero recibir el bien y entrar en posesión del mismo.

Ahora, cuando el vendedor no realiza la entrega de la cosa en el término estipulado, el legislador estableció un mecanismo judicial que faculta al comprador para solicitar la entrega de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 378 del Código General del Proceso.⁵ En suma, la

⁴ 2021) Álvaro Tafur González, comentarios al artículo 1849 del Código Civil, Editorial Leyer, Cuadragésima Edición.

⁵

“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.

acción recogida en el en cita, denominada entrega de la cosa por el tradente al adquirente, tiene por objeto, compeler al vendedor a efectuar la entrega del mismo con motivo de haber incumplido con el deber derivado de la relación negocial que los ata.

Para los anteriores menesteres precisa el artículo 378 del CGP, que a la demanda deberá acompañarse copia de la Escritura Pública registrada en la que conste la respectiva obligación con carácter exigible, así como, necesariamente acreditar el registro respectivo.

1. Del caso en concreto

El proceso de entrega de la cosa por el tradente al adquirente, conforme se anticipó tiene como norma especial el artículo 378 del C.G.P., acción que persigue, que un bien cuya tradición se ha efectuado a través del respectivo registro, tratándose de inmuebles, sea materialmente entregado a quien lo adquiere.

En virtud de lo anterior, el Tribunal Superior de Bogotá ha señalado que surgen como presupuestos de la acción, los siguientes:

“...para el buen suceso de la pretensión de entrega de la cosa por el tradente al adquirente, es necesario que (a) entre las partes se hubiere celebrado un negocio jurídico relativo al dominio, al usufructo, al uso o a la habitación, en virtud del cual hubiere surgido la obligación de hacer tradición solemne y valida; (b) que este deber de prestación haya sido atendido cabalmente por el demandado, en tanto que el título se inscribió en el registro correspondiente, y (c) que de ese negocio también hubiere despuntado la obligación de hacer entrega material, la cual, esta sí, se encuentre pendiente de cumplir, no obstante ser exigible.”⁶

En dicho sentido, fulge necesario, a fin de promover el proceso enunciado acompañar copia de la Escritura Pública con la constancia de su registro, al tiempo que en el respectivo instrumento debe constar la obligación a cargo del tradente de entregar, con carácter exigible, lo que implica

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 1o 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 carácter 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 no se ha efectuado.

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.

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.”

⁶ Tribunal Superior de Bogotá, M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez, 20 de febrero de 2015, Proceso abreviado de Grupo Inmobiliario WLNS S.A.S contra Jhon Celso Alarcón Perdomo.

que no puede estar sometida a plazo o condición, no obstante, ha señalado la jurisprudencia que si en el instrumento público “*apareciere haberse cumplido con ese deber de prestación, le será suficiente al libelista “afirmar bajo juramento que la entrega no se ha efectuado.”*”⁷

Tales presupuestos, en principio, se advierten satisfechos en la medida que con el libelo se aportó desde la página 10 a la 45 del cuaderno principal copia de la Escritura Publica No. 3054 del 31 de agosto de 2018 y posterior corrección, que da cuenta del contrato de compraventa celebrado entre las partes respecto del bien inmueble cuya entrega se demanda, título que fue inscrito en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, conforme consta en el Certificado de Tradición y Libertad del bien inmueble identificado con F.M.I. 50N-20237988 en el cual en su anotación 016 se registró la venta celebrada entre los aquí convocados⁸, al tiempo que se expresó por los demandantes en el libelo genitor, al margen de la estipulación de entrega establecida en la Escritura, que los demandados no honraron dicha obligación.

Ahora, resulta palmario que, en efecto, habiéndose celebrado el contrato de compraventa mediante escritura es aquél el que rige para las partes, por cuanto, en efecto, la promesa de compraventa pierde sus efectos al momento del otorgamiento de la escritura pública que materializó la compraventa, empero, tal circunstancia no conduce en el sub judice a demeritar el fallo de instancia, pues incluso partiendo del análisis limitado a la escritura pública, en todo caso, como pasa a verse debía proceder la negación de las pretensiones de la demanda.

En efecto, ocurre que desde la misma presentación de la demanda y a título de confesión según lo dispone el artículo 193 del C.G.P.,⁹ el apoderado actor señaló expresamente en el hecho octavo: “ *Mis poderdantes, han cumplido cabalmente las obligaciones a su cargo, derivadas del contrato de compraventa, **salvo el pago de la suma de VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS MIL DE PESOS M.CTE (\$23.000.000oo) que los demandados no quieren recibir, pero que mis poderdantes están dispuestos a entregar al momento que les sea entregada la segunda y tercera planta del bien...***” (negrilla y subraya adicionada por el despacho)

De igual manera, la señora Valentina Alfonso Castañeda, en el curso de su interrogatorio, manifestó al despacho que su padre adeudaba un saldo respecto al contrato de compraventa objeto de litis, que asciende a la suma de \$23.000.000 aproximadamente. (52:23). Por su parte, el demandante Ruperto Alfonso Lesmes en su versión señaló que el saldo ascendía a \$23.500.00 (29:44)

Por su parte, el demandado, FRANCISCO VARÓN CASTAÑEDA refirió en el curso de su

⁷ Tribunal Superior de Bogotá, M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez, 20 de febrero de 2015, Proceso abreviado de Grupo Inmobiliario WLNS S.A.S contra Jhon Celso Alarcón Perdomo.

⁸ Folios 46-51 cuaderno principal

⁹ “La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita.”

interrogatorio que se adeudaba como saldo de la compraventa la suma de \$30.000.000 más lo concerniente a la cláusula penal por incumplimiento, afirmación en la que igualmente coincide la señora MARÍA DEL PILAR RODRIGUEZ

En dicho sentido, al margen de la suma a la cual ascienda el saldo que, por demás, no es un punto pacífico en el sub lite y la supuesta negativa por parte de los demandados de recibir el pago, le correspondía a los demandantes acreditar que cumplieron o estuvieron prestos a cumplir las obligaciones a su cargo, de suerte que no se aportó al plenario elemento suasorio que permita concluir que Valentina Alfonso desplegara las gestiones necesarias a fin de lograr el pago a los convocados, haciendo uso de las acciones que el ordenamiento jurídico dispone para el efecto o, por lo menos, no obra requerimiento escrito en que se incitara a los señores MARÍA DEL PILAR RODRIGUEZ y FRANCISCO VARÓN CASTAÑEDA a recibir la suma de dinero adeudada, contrario a lo manifestado por el señor Ruperto en su interrogatorio en la documental adiada 19 de octubre de 2018 únicamente se requirió a los convocados para realizar la entrega total del inmueble.¹⁰

En dicho sentido, tal como refirió el juez de instancia, para la prosperidad de la acción es menester acreditar que el comprador honró sus obligaciones, de suerte que conforme precisa el artículo 1609 del Código Civil, en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos; luego, si en el caso de marras el comprador no ha satisfecho completamente las obligaciones a su cargo, entre las que, principalmente, se encuentra la de pagar el precio, el vendedor por su parte no está en mora de cumplir con las suyas, esto es, la entrega del bien.

De esta manera, atenta contra el equilibrio contractual, habilitar al contratante para que pueda demandar la satisfacción de las cargas que su contraparte ha dejado de observar, cuando concurre su propio incumplimiento.

Y es que, si bien el artículo 1882 del Código Civil, determina que el vendedor debe realizar la entrega de la cosa vendida inmediatamente después del contrato o la fecha fijada, la misma norma la supedita al pago íntegro, a dicha interpretación arribó el Tribunal de Bogotá al señalar que:

*“(…) Tal postulado legal también encuentra eco en la acción de que trata el sub iudice, dado que si bien el artículo 1882 del C.C. consagra la facultad que le asiste al comprador de exigirle al vendedor la entrega de la cosa, esto solo opera siempre y cuando se cumpla con lo previsto en el inciso tercero de la citada disposición normativa, a cuyo tenor se lee: “Todo lo cual se entiende **si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro o ha***

¹⁰ Página 130 cuaderno principal.

estipulado pagar a plazo".¹¹ (negrilla de despacho)

En el caso de marras, al margen de que el demandante RUPERTO ALFONSO LESMES expusiera en su interrogatorio que el pago de la suma de \$ 30.000.000 estaba supedita según acuerdo verbal a la entrega del inmueble, lo cierto es que la Escritura Pública 3054, en su cláusula cuarta no da cuenta de ello, muy por el contrario, estipula que la suma de \$90.840.000.000 se declara recibida a entera satisfacción, habiéndose probado en el trámite procesal en contrario, pues se demostró que no se pagó íntegramente el precio pactado.

Ahora, si bien, precisa el accionante que no existe cláusula que dispusiera que previo a la entrega del bien inmueble debía operar el pago del precio, es el mismo artículo 1849 del C.C., que fija el precio como elemento esencial del contrato, al precisar que "*La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y **la otra a pagarla en dinero.** ..*", y a su vez, el artículo 1882 del Código Civil supedita la obligación de entregar del vendedor al pago **íntegro** del precio, máxime cuando aquí no se advierte pacto a plazos.

Luego, no estaban habilitados los señores Ruperto Alfonso y valentina Alfonso para demandar la entrega, en la medida que ellos mismo admiten no haber cumplido con el pago total del precio.

En ese orden, resulta palmario que no resultaba procedente acceder a las pretensiones de la demanda.

Por otro lado, en cuanto a la exceptiva declarada de oficio, es de anotar que conforme el artículo 282 del CGP

"En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda (...)."

Finalmente, en lo que respecta a la solicitud de conciliación, ha de tenerse en cuenta que como quiera que no se trata de un reparo concreto a la sentencia proferida por el juez de instancia y, corresponde más a una solicitud procesal, escapa a órbita de competencia de este despacho en segunda instancia.

Por los argumentos antes expuestos, habrá de confirmarse la decisión proferida por el

¹¹ Tribunal Superior de Bogotá, M.P., LIANA A. LIZARAZO V., 30 abril de 2012, Radicación No. 41 2006 00348 01.

Juzgado Cuarenta y nueve (49) Civil Municipal de Bogotá.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia de fecha 22 de marzo de 2022 proferida por el Juzgado Cuarenta y nueve (49) Civil Municipal de Bogotá por las razones aquí consignadas.

SEGUNDO: CONDENAR en costas al apelante. Para tal efecto se señalan como agencias en derecho la suma de \$1.000.000.

CUARTO: DEVUELVANSE las diligencias al despacho de origen.

Notifíquese y Cúmplase

NANCY LILIANA FUENTES VELANDIA

Jueza

Firmado Por:

Nancy Liliana Fuentes Velandia

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 005

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: **7dd3c1d436a709c36805ccc4b1303c48e2b9f812d5f74214ac02ab00b8b3e18a**

Documento generado en 26/04/2023 08:00:19 AM

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