

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., diecisiete (17) de enero de dos mil veintitrés (2023)¹

Radicado: 005 2021 – 00497 00
Proceso: VERBAL de ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
Demandante: SANDRA PATRICIA LAYTON MONSALVE
Demandado: MARÍA LIDIA LINARES ULLOA
Asunto: **SENTENCIA**

Procede el Despacho a proferir decisión de fondo dentro del presente asunto, previo los siguientes;

ANTECEDENTES

1.- Demanda.

SANDRA PATRICIA LAYTON MONSALVE a través de apoderado judicial interpuso la presente acción en contra MARÍA LIDIA LINARES ULLOA.

2.- Fundamento Factivo.

Como sustento de la acción el demandante expone los siguientes hechos:

2.1. El día 12 del mes Agosto de 2021 la señora SANDRA PATRICIA LAYTON MONSALVE celebró un contrato de compraventa respecto del predio ubicado en la Carrera 4 A #56-65 SUR de Bogotá D.C., identificado con código catastral AAA0023FFYN y matrícula inmobiliaria 50S-40072827 de la oficina de instrumentos públicos Zona Sur con la demandada MARÍA LIDIA LINARES ULLOA.

2.2. Que el 12 de Agosto de 2021 en la notaría treinta y seis (36) del círculo de Bogotá, protocolizaron la compraventa del predio ubicado en la Carrera 4 A # 56-65 SUR de Bogotá D.C., identificado folio de matrícula número 50S-40072827.

¹ Estado electrónico del 18 de enero de 2023

2.3. Que el día 28 del mes de Agosto del año 2021 la demandante, señora SANDRA PATRICIA LAYTON MONSALVE registró ante la ORIP Zona Sur de Bogotá, anotación número 018 la escritura pública Numero 2036 de la Notaria treinta y seis (36) del círculo de esta Ciudad.

2.4. Que la demandada MARÍA LIDIA LINARES ULLOA no ha cumplido con su obligación de hacer entrega real y material del inmueble a la demandante, a pesar de los continuos y reiterados requerimientos verbales que se le han realizado al respecto.

2.5. Que compró el inmueble para destinarlo a vivienda personal y de su familia, además, para la explotación económica “agropecuaria” del mismo, finalidad que no ha podido obtener por el incumplimiento de la demandada por lo que ha dejado de percibir los frutos naturales del inmueble.

3.- Lo pretendido.

Como pretensiones de la presente acción la demandante expuso:

PRIMERO: Ordenar la entrega material por parte de MARÍA LIDIA LINARES ULLOA del predio Urbano ubicado en la Carrera 4 A #56-65 SUR de Bogotá D.C., identificado con F.M.I. 50S-40072827 de la oficina de instrumentos públicos Zona Sur, adquirido mediante escritura pública número 2036 del 12 del mes Agosto de 2021 en la Notaria treinta y seis (36) del círculo de Bogotá

SEGUNDA: Que se ordene la entrega material del inmueble en mención personalmente o por medio de comisionado, la cual deberá incluir todas sus dependencias, accesiones y mejoras.

TERCERA: Condenar a la demandada a cancelar en favor de la demandante todos los perjuicios causados y los que se causen, los cuales refiere la demandante están sustentados en el valor comercial del bien, estimado en \$230'145.000

4.- Actuación procesal.

4.1. Asignado el conocimiento del presente asunto a esta sede judicial y reunidos los requisitos legales para tal fin, mediante auto de data once (11) de noviembre de 2021 se admitió la demanda.

4.2. La demandada, MARÍA LIDIA LINARES ULLOA en memorial adiado el 11 de marzo de 2022 señaló notificarse de la demanda y allanarse a la misma.

4.3. No obstante, en auto adiado 28 de julio de 2022 se requirió a la señora LINARES ULLOA a efectos de que aclarara si conocía del auto admisorio y persistía en su allanamiento a las pretensiones.

4.3. En virtud de lo anterior, la señora MARÍA LIDIA LINARES ULLOA en memorial adiado el 3 de agosto de 2022² informó que se encontraba notificada de la demanda y que se allanaba a las pretensiones.

Así las cosas, a tono con lo reglado en el artículo 98 del CGP proceso se procede a resolver lo pertinente.

CONSIDERACIONES

1.- De los presupuestos procesales.

Este Juzgado observa satisfechos los presupuestos procesales, por cuanto, es competente para conocer del asunto, los extremos de la controversia tienen capacidad para ser parte, la demanda reúne los requisitos de forma y legales. Además, no se advierte vicio que pueda invalidar lo actuado, y deba ser declarado de oficio.

2.- Problema Jurídico.

Gravita en el despacho determinar si bajo los postulados del artículo 98 del CGP resulta procedente emitir sentencia que coloque fin a la instancia.

3. Legitimación.

En cuanto a la legitimación, se tiene que, son partes en el proceso quienes ostentan la calidad vendedora y compradora del bien inmueble identificado con F.M.I. 50S-40072827, por ende, ningún reproche merece dicho presupuesto.

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***

² Folio 26.

puedan determinar el beneficio o la pérdida que van a reportar; comúnmente se estima que la cosa vale lo que por ella se paga.³

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.

Así las cosas, tratándose de esta clase de vínculo comercial las obligaciones del vendedor se circunscriben a: i) la entrega o tradición y ii) el saneamiento de la cosa vendida, siendo así, en el evento en que la compraventa se realiza respecto de bienes raíces el negocio jurídico se perfecciona con el registro del título en la correspondiente oficina de instrumentos públicos y la entrega material del inmueble, que deben efectuarse en el acto o en la fecha acordada por las partes.

Respecto a la entrega, ha de acotarse que la misma se satisface por cualquier medio que el comprador convenga con el vendedor, o por alguna de las formas enlistadas en los artículos 754 y 755 del Código Civil, y que permitan al primero recibir el bien y entrar en posesión del mismo.

Ahora, de cara a la obligación de entregar del vendedor, ha señalado el Tribunal Superior de Bogotá:

(..)“Empero, el vendedor no cumple su obligación con la sola entrega de la cosa, es menester, además, que la entregue en condiciones tales que el adquirente del raíz pueda gozar de la misma tranquila y pacíficamente, a fin de obtener la utilidad que buscaba al celebrar el contrato.

De ahí, que si luego de suscrita la escritura pública con el lleno de las exigencias legales e inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, y habiéndose acordado allí la fecha de entrega, el comprador no ha entrado, realmente, a usufructuar el inmueble, cuenta con la facultad de acudir a las instancias judiciales y solicitar que esa entrega se materialice, a través de la vía abreviada, siempre y cuando desee persistir en el contrato; empero, para que esta acción sea próspera es indispensable que el comprador haya cumplido también con sus obligaciones, porque conforme lo dispone el artículo 1609 del Código Civil, que estructura la exceptio non adimpleti contractus “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” ...⁴

³ (2021) Álvaro Tafur González, comentarios al artículo 1849 del Código Civil, Editorial Leyer, Cuadragésima Edición.

⁴ Tribunal Superior de Distrito Judicial, M.P. Jorge Eduardo Ferreira Vargas, expediente 2011-00537-01 Entrega de José Heber Barragán y Otra Vs Domitila Álvarez López

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 Proceso⁵. En suma, la acción recogida en el artículo 378 del CGP, 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 este 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 y que, *“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.”*

5. Del allanamiento

El allanamiento es un acto procesal por medio del cual el demandado expresa su voluntad de no ejercer oposición a las pretensiones de la parte actora o de abandonar la defensa que se hubiere interpuesto, situación que conlleva a emitir sentencia favorable naturalmente a las pretensiones del actor.

En palabras de la Corte Suprema de justicia el allanamiento es un *“acto unilateral de carácter dispositivo cuyo contenido es una renuncia inequívoca a continuar la contienda, acompañada de la confesión de los hechos afirmados por el demandante, acto de disposición éste que producirá los efectos especiales que indica la ley en punto*

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.*

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.”

de darle origen a la terminación anticipada del proceso, total o parcialmente según el caso, en la medida en que, además de reunir los requisitos adjetivos previstos en el ordenamiento para su admisibilidad formal, concurren los presupuestos de los que depende su eficacia de conformidad con el art.94 del C. de P. C. La manifestación del allanamiento debe ser categórica y terminante. Tiene por fuerza que cubrir, tanto las pretensiones de la demanda como los fundamentos de hecho de la misma.”⁶

Respecto al particular el artículo 98 del CGP dispone:

“En la contestación o en cualquier momento anterior a la sentencia de primera instancia el demandado podrá allanarse expresamente a las pretensiones de la demanda reconociendo sus fundamentos de hecho, caso en el cual se procederá a dictar sentencia de conformidad con lo pedido. Sin embargo, el juez podrá rechazar el allanamiento y decretar pruebas de oficio cuando advierta fraude, colusión o cualquier otra situación similar.”

De esta manera el allanamiento como acto unilateral del demandado, que se proyecta sobre la pretensión o pretensiones del actor, produce los siguientes efectos: **i)** el proferimiento de sentencia favorable a las pretensiones del actor, con la salvedad de que se trate de un allanamiento parcial produciéndose lo prevenido en el artículo que precede; **ii)** la sentencia que se dicta en caso de allanamiento supone el estudio de fondo produciendo los normales efectos de cosa juzgada.

Con todo, se tiene por ineficaz el allanamiento en los siguientes casos:

- 1. Cuando el demandado no tenga capacidad dispositiva.*
- 2. Cuando el derecho no sea susceptible de disposición de las partes.*
- 3. Cuando los hechos admitidos no puedan probarse por confesión.*
- 4. Cuando se haga por medio de apoderado y este carezca de facultad para allanarse.*
- 5. Cuando la sentencia deba producir efectos de cosa juzgada respecto de terceros.*
- 6. Cuando habiendo litisconsorcio necesario no provenga de todos los demandados.*

Caso en concreto

De la causa petendi que sirve de sostén al petitum se establece que la demandante SANDRA PATRICIA LAYTON MONSALVE convocó al proceso a MARÍA LIDIA

⁶ Corte Suprema de Justicia.- Sala de Casación Civil.- Santafé de Bogotá, D.C., julio doce (12) de mil novecientos noventa y cinco (1995), Magistrado Ponente: Doctor Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

LINARES ULLOA pretendiendo la entrega material del inmueble situado en la Carrera 4 A #56-65 SUR de Bogotá D.C., identificado folio de matrícula inmobiliaria 50S-40072827

Ciñéndonos a la presente acción, se observa que se encuentran reunidos los presupuestos necesarios para su procedencia conforme a las exigencias del artículo 378 del CGP, en lo que refiere a la acreditación del contrato de compraventa y la inscripción del mismo en el registro, conforme da cuenta de ello la Escritura Pública 2036 de 12 de agosto de 2021, registrada en la anotación 18 del F.M.I. 50S-40072827, además, de que se manifestó por la parte demandante que no se ha recibido el inmueble por ellos adquirido⁷, situación está que ha sido reconocida por la demandada al allanarse a la demanda.

De otra parte, ha de indicarse que la manifestación de allanamiento de la demandada, tiene naturalmente influencia directa en el contenido de la sentencia, al punto que cubre, tanto las pretensiones de la demanda como los fundamentos de hecho de la misma.

En dicho sentido, se accederá a la pretensión de entrega ante al allanamiento efectuado por la demandada, y, con relación a los frutos civiles se proceden a hacer las siguientes acotaciones:

Dentro de las pretensiones deprecadas por la parte demandante se encuentra la obtención del pago de los frutos dejados de percibir y, que en su sentir se traducen, en el equivalente al canon de arrendamiento que con mediana diligencia y cuidado hubiere podido percibir la aquí demanda⁸.

Así las cosas, la pretensión anterior tiene como génesis el artículo 206 del CGP, normativa que dispone que quien demande 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.

Ahora, respecto al valor probatorio del juramento estimatorio, el Doctor Hernán Fabio López Blanco, puntualizó: *“no es menester allegar o solicitar pruebas para fundamentar el juramento estimatorio porque la aseveración de su monto es la prueba, como tampoco lo es para efecto de la objeción al mismo. Recuérdese que lo que se trata es de dejar sentado por este medio de prueba las cantidades por las que se puede concretar una condena, porque en principio el medio de prueba de esas sumas es precisamente el juramento y bien sabido es que la prueba no se prueba.”*⁹

⁷ Ver hecho cuarto de la demanda. Manifestación que conforme el artículo 378 del CGP se entiende *“bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda”*

⁸ Ver pretensión cuarta

⁹ Código General del Proceso, Parte General, Página 521.

De esta manera, presentada la cifra estimada, si la parte demandada no la objeta se tendrá por establecida la misma en cuanto a su monto. En el caso de marras, memórese que la señora MARÍA LIDIA LINARES ULLOA informó al despacho de su interés de allanarse a las pretensiones de la demanda lo que de contera se extiende a la suma establecida en el juramento estimatorio tasada en **\$4'602.900**.

En virtud de lo anterior, se condenará a la demandada a cancelar el valor de **\$4'.602.900** equivalente a los frutos dejados de percibir por la parte demandante desde la firma de la Escritura Pública No. 2036 del 12 de agosto de 2021 y hasta la fecha de presentación de la demanda.

DECISIÓN

PRIMERO: ORDENAR la entrega del bien inmueble ubicado en la Carrera 4 A #56-65 SUR de Bogotá D.C., identificado con código catastral AAA0023FFYN y matrícula inmobiliaria 50S-40072827 de la oficina de instrumentos públicos Zona Sur, el cual se encuentra debidamente determinado y alinderado en la escritura pública Numero 2036 de la Notaria treinta y seis (36) del Círculo de Bogotá

SEGUNDO. ORDENAR a la demandada en su calidad de tradente, MARÍA LIDIA LINARES ULLOA, hacer entrega del bien inmueble ubicado en la Carrera 4 A #56-65 SUR de Bogotá D.C., identificado con código catastral AAA0023FFYN y matrícula inmobiliaria 50S-40072827 de la oficina de instrumentos públicos Zona Sur, el cual se encuentra debidamente determinado y alinderado en la escritura pública Numero 2036 de la Notaria treinta y seis (36) del Círculo de Bogotá, a la demandante en su calidad de adquirente, SANDRA PATRICIA LAYTON MONSALVE, 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. mediante comisión de ser necesario.

TERCERO: Decretar el levantamiento de las medidas cautelares aquí decretadas y practicadas dentro del proceso. Líbrense los oficios respectivos y en caso de existir embargo de remanentes, lo desembargado deberá ponerse a disposición de la autoridad que lo solicitó.

CUARTO. CONDENAR a la demandada MARÍA LIDIA LINARES ULLOA a pagar a la demandante, SANDRA PATRICIA LAYTON MONSALVE, la suma de **\$4'602.900** por conceptos de frutos civiles dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandada de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso. En consecuencia, fíjese la suma de \$2.635.900 como agencias en derecho.

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: **bda9ab99cd261732973f7d6be866093bdf7100ed8dc0ec9a7c8cf282f273fba**

Documento generado en 17/01/2023 06:57:17 AM

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