

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Bogotá D. C., 21 de mayo de 2020.

Proceso Verbal: 11001 4003 005 2015 01339 00

Demandante: LUZ DARY TABORDA HURTADO.

Demandada: JOSÉ ALEJANDRO PINEDA DÍAZ.

Decisión: SENTENCIA

No existiendo pruebas por practicar, pues las documentales ofrecidas por la parte demandante fueron ya recopiladas y las solicitadas referentes a que *“se oficie al juzgado 11 civil del circuito de esta ciudad hoy juzgado 22 civil del circuito de descongestión, para que envíe copia de la demanda de pertenencia del proceso 2008-092 y de la sentencia de primera y segunda instancia”*, y la relativa a que *“se nombre perito, para que determine el canon mensual del inmueble”* **resultan impertinentes**, si se considera que el objeto del presente proceso es que se haga la entrega material del inmueble a la demandante, y los aludidos medios de convicción nada aportan a la litis, pues buscan probar hechos inocuos para esos fines.

Así, de conformidad con lo señalado en el artículo 168 del C.G.P, se rechazan dichos medios de prueba, lo cual, acogiendo la tesis expuesta por la Honorable Corte Suprema de Justicia en sentencia de tutela del pasado 27 de abril, radicación 000 2020 00006 01, es viable efectuarlo en esta oportunidad.

Por manera que no existiendo más pruebas que practicar, de conformidad con lo señalado en el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P, **se procede a dictar sentencia anticipada.**

I.- ANTECEDENTES

1.- Mediante la demanda incoativa del proceso pretende la actora que se condene al demandado a entregarle real y materialmente el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-1658720, situado en esta ciudad en la Carrera 3 Este N° 3-79 Int. 1/17 hoy Carrera 3 Este N° 3-49 Int. 1 B, cuyos linderos y demás especificaciones aparecen en la escritura pública No. 2.289 de 29 de junio de 2007 otorgada en la Notaria 12 del Circulo Notarial de Bogotá (fls 2-6 c.1). De igual forma, que se condene al convocado a los perjuicios que estimó bajo juramento.

2.- Los hechos en que se fundamentaron las pretensiones son:

2.1. Que mediante escritura pública No. 2.289 de 29 de junio de 2007 otorgada en la Notaria 12 del Circulo Notarial de Bogotá, el demandado JOSÉ ALEJANDRO PINEDA DÍAZ “*dio en venta real y efectiva*” a la demandante el inmueble antes identificado. Sin embargo, a pesar de haberse señalado en la cláusula cuarta que la entrega real y “*material*” se hacía a partir de la firma de dicho instrumento público, lo cierto es que ello “*no sucedió*”.

2.2. A la fecha de presentación de la demanda, la entrega del inmueble por parte del demandado no se ha efectuado, pese haberse efectuado el pago total del precio pactado.

II.- TRÁMITE

2.1. Auto admisorio

Reunidos los requisitos legales procesales exigidos para el presente caso, el Despacho mediante providencia de fecha 26 de septiembre de 2016, admitió la demanda y procedió a la notificación de la parte demandada.

2.2. Notificación del auto admisorio y contestación.

El demandado JOSÉ ALEJANDRO PINEDA DÍAZ, se notificó mediante aviso judicial, y dentro del término legal oportuno guardó silencio.

Por auto de 12 de julio de 2019, en los términos del artículo 62 del C.G.P, se tuvo como litis consorte cuasinecesario a la señora María Fernanda Helena Fonseca Sanabria, quien oportunamente presentó las documentales obrantes a folios 84 a 88..

III.- CONSIDERACIONES:

3.1. Los presupuestos procesales, capacidad de las partes para actuar y comparecer al proceso, demanda en debida forma y competencia, concurren a cabalidad; asimismo, no se observa causal alguna de nulidad que pueda invalidar lo actuado, razón por la que se impone proferir sentencia de mérito.

3.2. El negocio jurídico de la compraventa fue instituido por el Legislador como fuente de obligaciones para ambos contratantes (artículo 1849 del Código Civil), y las del vendedor, conforme a los postulados del artículo 1880, se reducen a dos: “*La entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida*”. La primera que es una perfecta obligación de dar consiste, en dos actos: 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. Y si el bien no se le entrega, la ley procesal civil estipula en su artículo 378:

“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 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.”.

En el caso bajo estudio, el instrumento público que contiene la compraventa data del 28 de junio de 2007, fue registrado el 30 de agosto de 2007, y la compradora para exigir de su vendedor la entrega, juró al presentar la demanda que ella no se había producido, a pesar de que en la cláusula cuarta de ese instrumento se estipuló que la entrega real y “material” se hacía a partir de la firma del mismo.

Si bien el demandado no se opuso ni propuso excepciones, el Despacho no puede pasar por alto que, de conformidad con lo señalado en el inciso 4 del artículo 281 del Código General del Proceso “*en la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, **ocurrido después de haberse propuesto la demanda**, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio*”.

En este punto, se advierte que a folio 88 milita copia del Acta de la audiencia pública de que trata el artículo 372 del C.G.P, llevada a cabo el 18 de junio de 2018, dentro del proceso No. 2015-837 adelantado por María Helena Fonseca contra la aquí demandante Luz Dary Taborda Hurtado y personas indeterminadas, en donde el Juzgado 34 Civil del Circuito de Bogotá, resolvió “*Declarar que MARIA HELENA FONSECA SANABRIA...**ha adquirido por prescripción Extraordinaria de dominio el inmueble ubicado en la carrera 3 Este No. 3B-49 de Bogotá***”; providencia que se encuentra en firme (fl.88 vuelto) y que fue inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1658720 (anotación No. 010), tal como lo devela el certificado obrante a folio 84 a 86.

Por lo tanto, en aplicación del postulado de la seguridad jurídica, pilar esencial del Estado Social de Derecho, y del principio de cosa juzgada, se tiene que el título escriturario aportado como sustento de esta demanda y que fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C-1658720 perteneciente al bien cuya entrega se solicita, no cuenta con la eficacia para

acreditar el derecho de dominio predicado por la demandante, como quiera que la titularidad de dicho bien trasmutó a un tercero con ocasión al fallo aludido, decisión que está en firme y ejecutoriada.

Sostener algo diferente, sería remover las bases en que se cimenta la garantía constitucional de la seguridad jurídica, y de contera afectar el derecho fundamental al debido proceso de los enfrentados, por cuanto se reviviría una discusión ya definida por la administración de justicia, con el sello y la autoridad de la **cosa juzgada**.

Así, en criterio del Despacho, con la sentencia emitida el 18 de junio de 2018 por el Juzgado 34 Civil del Circuito, se extinguió el derecho sustancial que emergía del instrumento público que contiene la compraventa y que fue registrado el 30 de agosto de 2007, el cual fue arrimado por la demandante para acreditar **la legitimación en la causa por activa para exigir la entrega del bien identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C1658720**.

En punto de la legitimación en la causa y el interés para obrar, la Corte Suprema de Justicia señaló:

*“Estos requisitos de mérito son llamados condiciones de la acción, porque respaldan y determinan su acogida y éxito. Estas condiciones consisten en la tutela de la acción por **una norma sustancial, en la legitimación en la causa y en el interés para obrar**. Se cumple la primera de estas condiciones cuando el hecho o hechos que le sirven de fundamento a la acción (causa petendi) y la pretensión que constituye su objeto (petitum) coinciden con el hecho o hechos previstos por la ley sustancial y con el efecto jurídico que esta atribuye a los mismos hechos. Apareciendo esta concordancia, resulta la acción tutelada por la ley y satisface una de las condiciones de su prosperidad. La legitimación en la causa es en el demandante la cualidad de titular del derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa. Y el interés para obrar o interés procesal, no es el interés que se deriva del derecho invocado (interés sustancial), sino que surge de la necesidad de obtener el cumplimiento de la obligación correlativa, o de disipar la incertidumbre sobre la existencia de ese derecho, o de sustituir una situación jurídica por otra...”*¹

De suerte que, como lo ha determinado la citada Corporación: *“la legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediabilmente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo”* (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139).²

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia 415 del 27 de octubre de 1.987, Magistrado Ponente: Eduardo García Sarmiento.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia SC2642-2015 del diez (10) de marzo de dos mil quince (2015), Magistrado Ponente: JESÚS VALL DE RUTÉN RUIZ.

4. Por lo dicho, se negarán las pretensiones de la demanda y, en consecuencia, de conformidad con el artículo 365 del C.G.P, se condenará en costas a la actora.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

IV. R E S U E L V E:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda formuladas por **LUZ DARY TABORDA HURTADO**, por lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la demandante. Señálense como agencias en derecho la suma de \$2.000.000 Mcte.

TECERO: Cumplido lo anterior, si la sentencia no fuere opugnada archívense las diligencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JUAN CARLOS FONSECA CRISTANCHO
Juez

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en ESTADO No.**041** fijado hoy **22 de mayo de 2020** a la hora de las 08:00 AM.

Lina Victoria Sierra Fonseca
Secretaria