

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., veintisiete (27) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Exp. Rad. No 11001310301120220019300
Clase: Declarativo
Demandante: Cima Group S.A.S. y Construdaf S.A.S.
Demandados: Jan Alexander Bernal Petevi
Providencia: Sentencia de primera instancia

I. OBJETO DE DECISIÓN

Se profiere **SENTENCIA** de primera instancia dentro del proceso adelantado por Cima Group S.A.S. y Construdaf S.A.S. contra Jan Alexander Bernal Petevi, en aplicación a lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 378 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

1. Las sociedades Cima Group S.A.S. y Construdaf S.A.S., actuando mediante apoderado judicial, promovieron demanda de entrega del tradente al adquirente, pretendiendo, básicamente, que: (i) se declare que tienen la calidad de adquirentes, por cuanto por medio de la escritura pública de venta No. 3383 del 26 de noviembre 2018 adquirieron el bien inmueble ubicado en la calle 66 No. 72 A 87, y se registró en la anotación No. 006 tal y como consta en la matrícula inmobiliaria No. 50C-1552660, (ii) se declare que el demandado no entregó el citado bien en la fecha pactada, (iii) ordenar al demandado proceder con la entrega del bien inmueble y, (iv) condenar en costas y agencias en derecho al extremo pasivo.

2. Sirvieron como edificación fáctica de las pretensiones, los hechos que a continuación se sintetizan:

2.1. El demandado Jan Alexander Bernal Petevi suscribió inicialmente, el 21 de noviembre de 2018, promesa de compraventa a favor de los demandantes respecto del inmueble distinguido en la nomenclatura urbana con el número setenta y dos A ochenta y siete [72 A 87] de la calle sesenta y seis (66), lote que tiene un área de 195.312 V2 equivalente a ciento veinticuatro punto noventa y nueve metros cuadrados [124.99 Mts²], denominado Las Margaritas.

2.2. En cumplimiento del contrato antes citado, se perfeccionó la venta del bien inmueble mediante escritura pública No. 3383 que fuera protocolizada ante la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, el 26 de noviembre de 2018.

2.3 En la escritura pública No. 3383, de la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá se pactó en la cláusula CUARTA lo siguiente: *“El precio ha sido acordado por los contratantes en la suma de DOS CIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$257.000.000,00), suma que los prometientes compradores se obligan a pagar al prometiente vendedor, así: 1) La suma de Treinta y siete millones de pesos moneda corrientes (\$37.000.000,00) a la firma de la presente escritura pública, dineros que tiene recibidos el vendedor a su entera satisfacción. 2) La suma de Siete millones de pesos moneda corriente (\$7.000.000,00) el día que se haga entrega material a los compradores del inmueble objeto del presente contrato, esto es el día quince (15) de marzo de dos mil diecinueve (2019). 3) Y el saldo de Doscientos Trece Millones de Pesos Moneda Corriente (\$213.000.000,00) el día quince (15) de marzo de dos mil veinte (2020), PARAGRAFO; No obstante la forma de pago pactada. EL VENDEDOR Y LAS COMPRADORAS, renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irresoluble”.*

2.4 Los demandantes cumplieron con la totalidad de las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, se hicieron presentes en el bien inmueble para recibir el mismo como había quedado estipulado, sin que el vendedor asistiera, incumpliendo lo pactado.

2.5. Los demandantes convocaron al demandado a una conciliación, donde las partes acordaron la entrega del bien el día 15 de abril de dos 2019, sin

embargo, no se hizo presente.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Luego de ser subsanada, la demanda fue admitida en auto del 21 de junio de 2022. El demandado se notificó de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2213 de 2022 y, dentro del término conferido para ejercer su derecho de defensa y contradicción, se mantuvo silente.

IV. CONSIDERACIONES

1. Los presupuestos procesales.

En el caso que ocupa la atención de esta instancia judicial se verifican los presupuestos procesales que conlleva a la posibilidad de emitir un fallo que defina de fondo la cuestión planteada ante la jurisdicción. En efecto, la competencia de esta sede judicial no merece reparo alguno ante la materialización de todos y cada uno de los factores que la integran, asimismo, la capacidad para ser parte, así como la procesal, se evidencian aquí sin objeción alguna.

2. Planteamiento de problema jurídico

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para ordenar al demandado entregar el inmueble objeto de la *Litis* a la parte demandante, en atención al contrato de compraventa que suscribieron.

3 Análisis del caso concreto

3.1. Establece el artículo 740 del Código Civil que *“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 turno, el artículo 741 del mismo código, define las calidades de tradente y adquirente señalando que *“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 (...)”.*

Asimismo, el inciso 1° del artículo 378 del estatuto procesal general señala 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”.*

Establece el canon en cita que, 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. De igual manera, que *“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”.*

3.2. Se encuentra acreditado en el plenario, que a los demandantes les fue transferido el predio ubicado en la calle 66 No. 72 A 87 de esta ciudad, por parte del extremo pasivo, tal y como consta en la anotación No. 6 del certificado de libertad y tradición del predio que se allegó como prueba. Asimismo, con el libelo genitor se acompañó copia de la escritura pública registrada en la que consta la respectiva obligación con carácter de exigible, eso es, la entrega del predio pactada para el día 15 de marzo de 2019, la cual no tuvo lugar.

Así las cosas, se probó el incumplimiento del demandado de su obligación de entregar el inmueble adquirido por las sociedades demandantes, y a ello se suma que el vendedor se mantuvo silente al interior de este trámite, por lo que es aplicable lo dispuesto en el ya citado inciso 4° del artículo 378 del estatuto procesal general, esto es, que: *“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 conclusión, las pretensiones de la demanda tienen vocación de prosperidad, pues, primero, está acreditado el perfeccionamiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes mediante la escritura pública número 3383 que fuera protocolizada ante la Notaría Veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, el 26 de noviembre de 2018, donde figura como vendedor el demandado y como compradoras las compañías demandantes y, segundo, está probado el registro de la escritura pública de compraventa en la anotación número 6 del folio de matrícula inmobiliaria 50C-1552660, correspondiente al predio cuya entrega se solicita, cumpliéndose así la tradición del inmueble en cabeza de la parte 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, donde se comprometió a efectuar la entrega respectiva del predio, no realizó la misma, incumpliendo nuevamente lo acordado.

En tal virtud, acreditada como se encuentra la calidad de tradente del demandado Jan Alexander Bernal Petevi, así como la de adquirentes de las sociedades Cima Group S.A.S. y Construdaf S.A.S., procede ordenar la entrega deprecada, so pena de su entrega forzada.

4. Por último, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas al actor a favor del extremo pasivo de la acción, las cuales serán liquidadas por secretaría en la forma y términos del artículo 366 *ejusdem*.

V. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia, y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR al demandado Jan Alexander Bernal Petevi, en su calidad de tradente, hacer entrega del bien inmueble ubicado en la calle 66 No. 72 A 87, con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1552660, y cuyos linderos se encuentran contenidos en la escritura pública número 3383, protocolizada ante la Notaría veintisiete (27) del Círculo de Bogotá, el 26 de noviembre de 2018, a favor de las sociedades demandantes Cima Group S.A.S. y Construdaf S.A.S., en su calidad de adquirentes, conforme a las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: ADVERTIR que la entrega del inmueble deberá efectuarse dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de efectuarse la misma de manera forzada, para cuyo efecto se procederá en la forma prevista en el artículo 308 del estatuto procesal general.

TERCERO: CONDENAR en costas a la parte demandada a favor de la parte demandante, las cuales serán oportunamente liquidadas por Secretaría, y para cuyo efecto se fijan como agencias en derecho la suma de \$7.000.000,00.

CUARTO: ORDENAR el archivo definitivo del presente expediente una vez cumplido lo anterior, si la presente decisión no fuere objeto del recurso de apelación.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

Firmado Por:
Maria Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito

Civil 11

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: **e93d8c409da86676ee21271fa6c61ebfbcff00f1c397e5650d42ce4b2a9c6bd1**

Documento generado en 27/11/2023 11:20:28 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veintisiete (27) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Exp. N°.11001310301120230046900

De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Código General del Proceso, se inadmite la anterior demanda, para que dentro del término de cinco (5) días, so pena de rechazo, se subsane lo siguiente:

- 1.) Diríjase la demanda al juez competente, según lo dispuesto en el numeral 1° del artículo 82 *ejúsdem*.

- 2.) Alléguese el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de usucapión, con fecha de expedición reciente, a fin de dilucidar su actual situación jurídica [Numeral 5° del artículo 375 del estatuto procesal general y numeral 5° artículo 84 *ejusdem*].

- 3.) Con el fin de determinar la cuantía que corresponde a las presentes diligencias, la parte actora, de conformidad con lo establecido en el numeral 4° del artículo 26 *ejusdem*, allegue el avalúo catastral correspondiente al inmueble objeto de usucapión, para el año 2023, expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. [Numeral 9° artículo 82 C.G.P.]

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,
MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

Firmado Por:
María Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
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: **3347a9d6e0aa8d1a09fef4cf9d3f913c96fabf1671076e3c7df7abbfe738bc28**

Documento generado en 27/11/2023 11:20:29 AM

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

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., veintisiete (27) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

REF: 11001310301120230047100

I. ASUNTO

Sería del caso entrar a decidir sobre la procedencia de admitir la demanda de la referencia, sin embargo, del avalúo catastral del inmueble objeto del proceso se evidencia que el Juzgado no es competente.

II. CONSIDERACIONES

1. De conformidad con lo señalado en el numeral 1º, artículo 20 del Código General del Proceso, los Jueces Civiles del Circuito conocen en primera instancia de los procesos contenciosos que sean de mayor cuantía.

Asimismo, a voces de lo estatuido en el artículo 25 *Ibidem*, el litigio será de mayor cuantía siempre que verse sobre pretensiones patrimoniales superiores a ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales, valga decir \$174'000.000.oo M/Cte¹.

Ahora bien, tratándose de procesos que versen sobre el dominio o posesión de bienes, enseña el numeral 3º del artículo 26 del Código General del Proceso, que la cuantía se determinará “*por el avalúo catastral de estos*”.

2. En el caso *sub exámine* teniendo en cuenta que se pretende 1/5 parte del bien objeto de usucapión, el valor de dicha cuota parte corresponde a \$139'826.600, razón por la cual se trata de un proceso de menor cuantía.

3. En este orden de ideas, se advierte que esta sede judicial carece de competencia para avocar el conocimiento de la presente demanda, y en ese orden, se impone su rechazo de plano de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 90 *eiusdem*, ordenando remitirlo al Juzgado Civil Municipal que por reparto corresponda.

¹ Salario Mínimo Legal Vigente para el año 2023, \$1'160.000.oo M/Cte.

III. DECISIÓN

En virtud de lo expuesto anteriormente, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO** de Bogotá,

RESUELVE:

1. **RECHAZAR** la presente demanda por falta de competencia de conformidad con dicho en la parte motiva.
2. **REMITIR** la demanda y sus anexos al señor Juez Civil Municipal de esta ciudad [Reparto].
3. **DEJÉNSE** las constancias del caso por Secretaría.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,
MARÍA EUGENIA SANTA GARCÍA
Jueza

EC

Firmado Por:
María Eugenia Santa Garcia
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 11
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: **1a06e5104e1879491971644ee345de2dd6977c123055baf02694dd06838da52d**

Documento generado en 27/11/2023 11:20:30 AM

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