

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D. C.
Bogotá D. C., octubre veintiocho (28) de 2022

Ref. Entrega Tradente al Adquirente N° 2019 – 00480

I. ASUNTO A DECIDIR

Se procede a dictar sentencia anticipada, que en derecho corresponda noobservándose nulidad que invalide lo actuado una vez agotado el trámite procesal correspondiente.

II. HISTORIA PROCESAL

Los actores TERESA BAZZANI REYES, CLARA LEONOR SUAREZ GONZALEZ, TERESA DEL PILAR PARRA BAZZANI y HERNANDO PAZ PARRA, presentaron a través de apoderada judicial, demanda verbal de entrega del tradente al adquirente contra SIXTO NICOLAS MACHADO PORRAS; la que fue admitida mediante auto de 29 de agosto de 2019 y corregida en auto de 23 de octubre de la misma anualidad, cuyas pretensiones se ciernen a las siguientes.

PRETENSIONES

Sírvase señor hacer en sentencia, las siguientes declaraciones y condenas:
PRIMERA: Condenar al demandado señor **SIXTO NICOLAS MACHADO PORRAS**, identificado con C.C. 79.462.443, a entregar real y materialmente y desocupado, a los demandantes **TERESA BAZZANI REYES** como apoderada general de las señoras **CLARA LEONOR SUAREZ GONZALEZ** y **TERESA DEL PILAR PARRA BAZZANI** y al señor **HERNANDO PAZ PARRA**, dentro de la ejecutoria de la sentencia, el inmueble: Apartamento 303 de la Torre 5 y el uso exclusivo del garaje 284, ubicados en el Conjunto Residencial Alsacia Reservado, Etapas 1, 2 y 3- Propiedad Horizontal, localizado en la Calle 12 B # 71 D- 31 de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1746711 de la Oficina de registro e Instrumentos Públicos de Bogotá.

SEGUNDA: Que si el demandado no contesta la presente demanda ni propone excepciones, se declare la entrega del inmueble.

TERCERA: Que en caso de no realizarse la entrega, dentro del término de ejecutoria de la sentencia, se practique la entrega por su Despacho o en su defecto sea comisionado el Juez competente o al Inspector de la zona respectiva para la práctica de la diligencia de entrega del inmueble que nos ocupa.

CUARTA: Condenar al Demandado Señor **SIXTO NICOLAS MACHADO PORRAS** a pagar a los demandantes, los valores aquí descritos, por los perjuicios en la demora en la entrega del inmueble, que corresponde a el 100% de los frutos civiles que produce el inmueble: Apartamento 303 de la Torre 5 y el uso exclusivo del garaje 284, ubicados en el Conjunto Residencial Alsacia Reservado, Etapas 1, 2 y 3- Propiedad Horizontal, localizado en la Calle 12 B # 71 D- 31 de Bogotá, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1746711 de la Oficina de registro e Instrumentos Públicos de Bogotá, zona Centro, cédula catastral 008512080400503003, Chip AAA0207WYKC, por el usufructo que el demandado esta haciendo del inmueble al ocuparlo para su vivienda, correspondiente al 100% del canon de arriendo, causado desde abril 1° de 2019 hasta la fecha en que el demandado haga entrega del inmueble, a razón de \$1.000.000 mensuales por el canon en razón al estado del inmueble, el cual deberá ser incrementado anualmente a partir del 1° de abril de 2020 de cada año conforme al IPC que fije el Gobierno Nacional, como se relacionará en el hecho diez y seis de la demanda.

El extremo pasivo fue vinculada al proceso por notificación efectuada en los términos del Decreto 806 de 2020 (vigente para el momento de la notificación), quienes dentro del término legal no contestaron la demanda ni se opusieron a la misma.

Vencido el término ingresó el expediente al despacho para continuar con el trámite legal.

III CONSIDERACIONES:

3.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Se constata que los presupuestos procesales conducen a darse la demanda en forma, al tenor del artículo 82 del CGP; la capacidad para ser parte y procesal, al existir los contendientes y poseer aptitud para la vida jurídica, y la competencia, por corresponder el asunto a la justicia civil, por la naturaleza del asunto y cuantía del proceso, y domicilio de los demandados.

3.2. EN CUANTO A LA SENTENCIA ANTICIPADA EN EL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 numeral 2 del C.G.P., adviértase que

la figura de sentencia anticipada tiene por finalidad dar mayor celeridad a los procesos judiciales, dictándose fallo de fondo sin tener que agotar todas las etapas procesales, para brindar una solución pronta a los litigios, por ende y como quiera que en el sub judice nos encontramos ante la ausencia de pruebas por practicar y en aras de la celeridad y economía procedimental, se obvia la etapa probatoria y de alegatos para en su lugar proferir el fallo correspondiente de manera anticipada.

De igual manera, si bien es cierto la esquemática preponderantemente oral del nuevo ordenamiento procesal civil, supone por regla general una sentencia dictada de viva voz, tal pauta admite numerosas exclusiones, como en el presente caso, donde las circunstancias para proveer de fondo y por anticipado, se configuran cuando la actuación no ha superado su fase escritural, y la convocatoria a la mentada audiencia resulta inane¹.

IV CASO CONCRETO

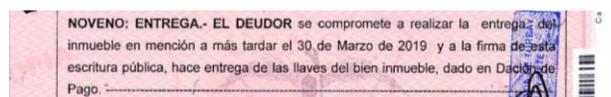
De acuerdo con el artículo 1849 del Código Civil *“La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”*.

Por lo tanto, la principal de las obligaciones que contrae el vendedor es la de hacer tradición de lo vendido al comprador. Esta tradición en la propiedad inmueble se efectúa en virtud de dos fenómenos: **el registro del título** en la correspondiente Oficina de Registro y **la entrega material**. La entrega debe hacerse inmediatamente o en la época que las partes fijen en el respectivo contrato (artículo 1882 del Código Civil).

Ante una situación de incumplimiento de la obligación de entregar la ley autoriza al comprador para compeler al vendedor, probado el registro del respectivo título y siendo exigible la obligación.

En el caso *sub-lite*, se probó con la Escritura Publica No. 0405 de fecha 11 de marzo de 2009, de la Notaria 77 del Circulo de Bogotá, que entre las partes se llevó a cabo dación en pago, respecto del inmueble ubicado en la Calle 12B No. 71 D – 31 Apartamento 303 Torre 5 y Garaje 284 Conjunto Residencial Alsacia Reservado Etapas 1,2 y 3 P.H., identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1746711, y su consecuencial registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, (anotación 018).

No obstante, como se verifica de la escritura publicada glosada, en la cláusula 9 se indicó:



Hecho que confirma la actora en su libelo demandatorio, al manifestar que en dicha fecha, esto es 30 de marzo de 2019, no se realizó la entrega del inmueble por parte del demandado, lo que da cuenta de su incumplimiento.

En tal sentido, y como quiera que el señor Sixto Nicolás Machado no probó haber hecho la entrega en forma inmediata a la suscripción de la escritura pública de compraventa, guardando silencio en el término concedido, procedente resulta acceder a la entrega solicitada.

Al respecto, vale advertir que es indispensable que la tradición se acompañe con la entrega física y material de la cosa o del objeto de la compraventa, pues aquél que pacte

¹ CSJ. Cas. Civil. Sentencia 12137-2017 de 15 de agosto de 2017.

con otro la adquisición de un bien inmueble no lo hace con el propósito de hacerse a un título sobre la cosa; lo hace para tenerla, poder usarla, gozarla y disfrutarla pues esa y no otra es la finalidad de la adquisición; ese es el motivo y fundamento económico que mueve la voluntad de quien paga un precio.

Sin embargo, no se predica la misma suerte en cuanto de la petición de perjuicios y pago de frutos (cánones de arrendamiento), plasmada en el numeral cuarto del acápite de las pretensiones, pues frente a ello no se aportó material probatorio que acreditará la causación de los mismos, teniendo en cuenta que las impresiones aportadas de inmuebles similares no tiene la fuerza probatoria para perseguir dicho pago en contra del demandado, para lo cual debió acudir a los medios probatorios del art. 226 y ss del C.G.P., testimonios o cualquier medio de convicción que arrojará la certeza de la producción de tales erogaciones, adicionalmente a ello la norma que regula la presente actuación (artículo 378 del CGP) no autorizó el cobro ni pagos de ninguna clase o naturaleza.

Por mérito de lo expuesto, el Juez Veintiséis Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO. ORDENAR la entrega material del inmueble reseñado por parte del demandado SIXTO NICOLAS MACHADO PORRAS a la parte demandante TERESA BAZZANI REYES, CLARA LEONOR SUAREZ GONZALEZ, TERESA DEL PILAR PARRA BAZZANI y HERNANDO PAZ PARRA o a quien éste designe para el efecto.

SEGUNDO. ENTREGA que debe efectuarse por la parte demandada dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria de esta decisión.

TERCERO. Si dentro del término estipulado en el numeral inmediatamente anterior, no se cumpliero lo ordenado, líbrese despacho comisorio a los JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES DE BOGOTA D.C. y/o ALCALDÍA LOCAL de la localidad respectiva, para que efectúen la entrega correspondiente, a quien se le comisiona con amplias facultades legales.

CUARTO: NEGAR la pretensión consistente en el pago de perjuicios correspondientes a frutos civiles solicitados por la parte demandante, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

QUINTO: CONDENAR en costas al extremo pasivo. Por secretaría practíquese la correspondiente liquidación de costas, incluyendo la suma de \$8.945.000 M/cte, como agencias en derecho. Conforme establece el acuerdo PSAA16-10554 de 5 agosto de 2016.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE


LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO
Juez