

## REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI  
SENTENCIA Nro. 141.Radicación 2020-00501  
CALI, junio dieciocho de dos mil veintiuno

Decídase sobre la demanda **DECLARATIVA DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE DE MINIMA CUANTIA** propuesta por **AURORA ROSA ARENAS DE VILLA**, identificada con C.C. No. 29.806.873, actuando a través de apoderado judicial, en contra de **BERTHA LUCIA AGUIRRE OCAMPO**, identificada con C.C. No. 29.808.656 y **JESUS HUMBERTO HERRERA MORALES**, identificado con C.C. No. 3.582.932.

**PRETENSIONES**

Se ordene la entrega material por los demandados del bien inmueble adquirido por la demandante mediante Escritura Pública No. 160 del 18/02/2020, corrida en la Notaria Dieciséis del Círculo de Cali y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-375973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali; entregar o comisionar para la entrega, si voluntariamente los demandados no hicieren la entrega ordenada y se condene en costas.

**FUNDAMENTOS FACTICOS**

Los señores BERTHA LUCIA AGUIRRE OCAMPO y JESUS HUMBERTO HERRERA MORALES mediante Escritura Pública No. 160 del 18/02/2020, corrida en la Notaria Dieciséis del Círculo de Cali, enajenaron en favor de la señora AURA ROSA ARENAS DE VILLA, el lote 1, ubicado en la urbanización Bella Suiza, Avenida Guadalupe o Carrera 56 de esta ciudad, registrada debidamente en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-375973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con un área de 138.50 metros cuadrados, alinderado como aparece en la Escritura Pública antes referida, con cédula catastral No. U002100390000.

El registro de la mencionada escritura pública se encuentra vigente y el contrato de compraventa contenido en ella no ha sido resuelto, rescindido ni invalidado por ninguna de las causales legales.

Los demandados retienen en su poder el bien inmueble determinado y no han dado cumplimiento a su obligación de entregar materialmente el inmueble; la demandante ha cumplido cabalmente con sus obligaciones.

**TRAMITE**

Admitida la demanda por Auto Interlocutorio No. 1870 del 21/10/2020, se ordenó la notificación y traslado del demandado en la forma prevista en el los arts. 291 y 292 del CGP o por correo electrónico de acuerdo con lo preceptuado por el art. 2 del Decreto 806 del 2020. Provisión de la que se notificaron los demandados

personalmente según constancia obrante a folio 29, el 24/02/2021 y 25/02/2021, quienes no contestaron la demanda ni propusieron excepciones.

Se decide entonces, bajo las siguientes,

### **CONSIDERACIONES**

Primeramente, el Juzgado encuentra reunidos los presupuestos procesales relacionados con la demanda en forma, la capacidad para actuar y comparecer a juicio, la competencia del juez de instancia, la ausencia de caducidad y no observando causal alguna que invalide lo actuado, viable es proferir sentencia de mérito, observando que la demanda incoada se ajusta a los lineamientos de los artículos 82 al 85 y el 374 del C. G. del P., la cuantía permite conocer del proceso verbal, la capacidad para ser parte está determinada en los sujetos procesales, quienes son mayores de edad.

La legitimidad en la causa, se tiene acreditada con la Escritura Pública que suscribieron las partes sobre inmueble anteriormente descrito, que fue aportada al proceso en copia, debido a la situación de pandemia por COVID 19 y ajustándose a las directrices del Decreto 806 del 04/06/2020, del Ministerio de Justicia y del Derecho.

La definición legal del contrato de compraventa se encuentra en el art. 1495 del C.C. que señala: *"Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer, o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas"*.

De acuerdo con el art. 1857 del C.C. se tiene que: *"La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:*

*La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.*

*..."*

"Existe diferencia sustancial entre un contrato de venta de bienes raíces y la promesa de verificarlo: 1) por el primero se vende o enajena una cosa; por el segundo solo se promete venderla o enajenarla; 2) aquel debe hacerse constar por escrito en la respectiva escritura pública registrada; basta que conste por escrito con las exigencias del art. 89 de la ley 153 de 1887; 3) por medio del contrato de venta una vez registrado, el vendedor se desprende del derecho de dominio, y este contrato genera acciones personales entre las partes, las que surgen del pacto, y da acciones reales contra terceros; de la promesa solo surgen acciones personales entre los contratantes".

De conformidad con la sentencia enunciada "el contrato de venta de una finca raíz no adquiere plena existencia jurídica mientras la escritura respectiva no se haya registrado en el lugar correspondiente, es decir, mientras no se haya efectuado la tradición".

"El contrato de venta de inmuebles, como fuente y origen de obligaciones y derechos personales, se perfecciona con el otorgamiento de la escritura pública en que se hace constar, y entre los efectos jurídicos inmediatos que se desprenden de

su celebración figura la entrega de la cosa vendida como obligación del vendedor, y el pago del precio como obligación del comprador”.

También debe tenerse en cuenta lo que ha dicho en varias oportunidades la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, desde junio de 1963 que: *“...es principio general del derecho civil que los contratos se celebran para cumplirse y, en consecuencia, el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlos integra, efectiva y oportunamente. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa; la efectividad dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada, y la oportunidad alude al tiempo convenido”*.

Debemos agregar que el incumplimiento en cualquiera de sus formas, como en el caso presente, de conformidad con la definición del contrato y verificado con la prueba allegada el contrato de venta elevado a escritura pública que obliga a los demandados a entregar la cosa vendida a la demandante, según consta en la cláusula segunda, la cual se haya debidamente registrada en el folio de matrícula del inmueble, amén de que aunque en ella se señala en la cláusula sexta que desde la fecha de otorgamiento se hace la entrega real y material del inmueble, la demandante en su demanda afirma que así no ha ocurrido y se entiende que tal afirmación es bajo la gravedad del juramento, pues obliga a despachar en forma favorable las pretensiones de la demandante.

El art. 378 del C. G. del P. 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.

(...)

A la demanda se acompañara copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación con carácter de exigible, y si en ella aparece haberse cumplido, el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerara prestado por la presentación de la demanda que no se ha efectuado. (...).”

Reunidos los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad para actuar y comparecer a juicio, competencia del juez, ausencia de caducidad y no observando causal alguna que invalide lo actuado, viable es proferir sentencia de mérito.

Por último, recuérdese que las agencias en derecho no son retributivas ni indemnizatorias por la gestión procesal, son un reconocimiento que la ley hace a la parte por acudir a la administración de justicia en defensa de sus intereses. No se trata de calificar el trabajo profesional del abogado, porque las agencias en derecho no constituyen honorarios. Es la gestión de la parte en la consecución y ejercicio de su defensa la que se califica, determina y cuantifica.

Sin que medien más consideraciones de orden legal, el **JUZGADO DIECINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley.

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: ORDENASE** a los señores JESUS HUMBERTO HERRERA MORALES, identificado con C.C. No. 3.582.932 y BERTHA LUCIA AGUIRRE OCAMPO,

identificada con C.C. No. 29.808.658, hacer la entrega real y efectiva del inmueble objeto del contrato de compraventa, según consta en la Escritura Pública No. 160 del 18/02/2020, corrida en la Notaria Dieciséis del Círculo de Cali, que enajenaron en favor de la señora AURA ROSA ARENAS DE VILLA, consistente en el lote 1; ubicado en la urbanización Bella Suiza, Avenida Guadalupe o Carrera 56 de esta ciudad, registrada debidamente en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-375973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con un área de 138.50 metros cuadrados, alinderado como aparece en la Escritura Pública antes referida, con cédula catastral No. U002100390000, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia.

**SEGUNDO:** Costas del proceso a cargo de la parte demandada. Liquidense por secretaría (Art. 446 ibídem).

**TERCERO: FÍJESE** como agencias en derecho la suma de \$ 908.526,00 M/cte. (correspondiente a un salario mínimo legal mensual vigente, Acuerdo PSAA-16-10554 del 05/08/2016 del C. S. de la J.), de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

**CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**STELLA BARTAKOFF LOPEZ**  
**JUEZ**

JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL  
DE CALI

SECRETARIA

En Estado No. 102 de  
hoy notifique el auto anterior.  
CALI, 21 JUN 2021

La Secretaria