

## **JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES**

Manizales, dieciséis (16) de febrero de 2022

Sentencia No. 017

Radicado no. 17001-40-03-011-2021-00544-00

Se emite a continuación sentencia anticipada dentro del proceso verbal de única instancia entrega de la cosa del tradente al adquirente instaurado por Carlos Alfonso Murillo Benjumea y Mariela Duzán Delgado contra Rosa Emelia Murillo de Hurtado radicada con el n.º 17001-40-03-011-2021-00544-00.

### **I. ANTECEDENTES**

Correspondió a este Despacho conocer de la demanda antes mencionada en la que pretende se ordene a la demandada realice, a favor de la parte demandante, la entrega del 33% del bien inmueble ubicado en la calle 39ª no. 24-130 alinderado e identificado en el hecho primero del escrito genitor, con folio de matrícula No. 100-94404 adquirido por aquella mediante compra hecha por escritura pública No. 671 del 7 de febrero de 2019.

Como sustento de las pretensiones la parte demandante narró los siguientes hechos:

1. El 14 de enero de 2019 los demandantes celebraron un contrato de promesa de compraventa con Rosa Amelia Murillo de Hurtado sobre el dominio y posesión que recae en la tercera parte del bien inmueble, un apartamento -primer piso- que hace parte de una casa de habitación compuesta de tres apartamentos ubicado en la calle 39 A no. 24-130 del barrio Vélez y según Rentas Municipales e Invama en la calle 40 no. 25-122.

2. En la cláusula quinta del contrato se pactó fecha y despacho notarial para otorgar la escritura pública, la que se elevó en fecha anterior ante el pago total del precio convenido. Mencionó que a pesar de pactarse en promesa y escritura que se

haría entrega del primer piso, ésta no se ha producido por la demandada valiéndose su hijo.

Por auto del 20 de septiembre de 2021 se admitió la demanda, se dispuso darle el trámite del proceso verbal sumario, correr traslado de ésta por el término de diez días al demandado para que se pronunciara por intermedio de apoderado.

El día 29 de septiembre de 2021 Rosa Emelia Murillo de Hurtado, fue notificada personalmente del auto admisorio de la demanda. Dentro del término establecido la demandada recorrió traslado a través de apoderada, pronunciándose sobre los hechos en que aquella se sustentó, se opuso a la entrega y aclaró algunos hechos. Mencionó que por la cláusula quinta de la promesa se pactó la firma de la escritura el 15 de julio de 2019 pero se firmó con anterioridad el 7 de febrero de 2019.

Dijo que la relación con su hijo Macario Hurtado Murillo no es buena, y es este quien ha impedido el ingreso del inmueble, reteniendo las llaves del bien. Aludió a la existencia de una querrela de policía promovida por la señora Murillo de Hurtado, Carlos Alfonso Murillo Benjumea y Mariela Duzán Delgado contra el mencionado señor, en la que se sugirió por la Inspección Quinta Urbana de policía que debía realizarse un proceso reivindicatorio.

Resaltó la voluntad de la demandada de entregar el bien, pero por las acciones ejercidas por un tercero no ha sido posible. Con fundamento en ello formuló las excepciones de “Hecho de un tercero” y “fuerza mayor”. Como sustento de ello solicitó pruebas documentales y la testimonial del demandante.

Por auto del 28 de enero de 2022 se corrió traslado de la demanda frente al cual se guardó silencio.

Conforme lo establece el artículo 378 del C. G. P., *“vencido el término del 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 este punto es evidente que media oposición, y que se formularon excepciones de fondo. Sin embargo, estima el Despacho que se cuenta con el recaudo probatorio documental suficiente para emitir sentencia anticipada conforme así lo prevé el numeral 1° del art. 278 del CGP, tornándose innecesaria además de improcedente la práctica de la prueba testimonial solicitada, considerando que no se trata de un tercero sino del propio demandante.

En consecuencia y toda vez que no se observa causal alguna que pudiera invalidar lo actuado, procede el Despacho a proferir la sentencia que en este asunto corresponde, previas las siguientes:

### ***CONSIDERACIONES***

#### ***1- Presupuestos Procesales***

Encontrándose reunidos los presupuestos procesales, entendiéndose por tales los requisitos indispensables para la formación y desarrollo normal del proceso y para que éste pueda ser decidido mediante una sentencia estimatoria, como son, capacidad para ser parte, capacidad procesal, competencia del Juez y demanda en forma, y no existiendo causal que invalide lo actuado, se pronuncia el Despacho sobre el fondo del asunto objeto de litis.

#### ***2.- Del Asunto Objeto de Estudio***

Solicitan Carlos Alfonso Murillo Benjumea y Mariela Duzán Delgado, se ordene a Rosa Emelia Murillo de Hurtado proceda en forma inmediata a la entrega material del 33% de la casa de habitación situada en la nomenclatura del hecho primero de la demanda, es decir, la casa de habitación compuesta de tres apartamentos ubicado en la calle 39 A no. 24-130 del barrio Vélez y según Rentas Municipales e Invama en la calle 40 no. 25-122.

En el hecho primero se menciona que en la promesa de compraventa el objeto de contrato era la tercera parte de un bien, que se identificó como apartamento

-primer piso-, que hace parte integrante de una casa de habitación compuesta de 3 apartamentos con la nomenclatura anotada, pero advirtiendo que el apartamento no tenía placa. Se indica que el apartamento de negociación tiene un área de 11.10 metros de fondo por 7.60 metros de frente más un área de 7.60 de frente por 3.20 metros de fondo como área de patio, y se citan los linderos generales del bien.

Por su parte la demandada al contestar el libelo aceptó como cierto solo los hechos primero y quinto, segundo parcialmente cierto, tercero lo negó, cuarto dijo no constarle y agregó que si aún no ha procedido a la entrega del bien objeto de compraventa es porque Macario Hurtado Murillo no lo ha permitido al retener las llaves del bien, correspondiendo a los demandados elevar una acción reivindicatoria para obtener la posesión del bien.

En la página 9 del fl. 2 reposa la escritura pública no. 671 de 7 de febrero de 2019, mediante la cual Rosa Emelia Murillo de Hurtado vende a Mariela Duzán Delgado y Carlos Alfonso Murillo Benjumea el 33.33% del inmueble ubicado en la calle 39A no. 24-130 Barrio Vélez de Manizales, indicando los linderos generales del bien y anotando su folio de matrícula no. 100-94404. En este documento no se hace alusión alguna al apartamento del primer piso.

Por su parte, el documento de promesa de compraventa suscrito el 14 de enero de 2019, refiere a los mismos contratantes con el objeto: *“el pleno derecho de dominio y la posesión material que tiene sobre la tercera parte del inmueble: apartamento (primer piso que hace parte integrante de una casa de habitación compuesta de tres apartamentos, ubicado en la ciudad de Manizales, barrio Vélez, Calle 39 A No. 24-130 según se desprende del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria del predio y según rentas municipales e Invama de la ciudad de Manizales en la calle 40 No. 25-122 (el apartamento del primer piso carece de placa de entrada)./.../”*

Según las voces del 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 pagarle en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio”*.

*“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. /.../”.* (artículo 1857 C. C.)

Por su parte el artículo 1864 ejusdem preceptúa que el *“precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen. /.../”*

Como contrato bilateral que es, la compraventa genera obligaciones para las partes que en ella intervienen, la principal obligación del comprador es pagar el precio, la cual según se estableció en la escritura pública No. 671 de 7 de febrero de 2019 de la Notaría Segunda del Círculo de Manizales fue cumplida por los demandantes; a su vez el vendedor tiene, entre otras, la obligación de realizar la entrega material del objeto vendido. (artículo 1880 C.C.).

Sin embargo, encuentra el despacho que el objeto vendido no cuenta con la identidad que la parte activa reclama, y que incluso fue señalado en auto inadmisorio de la demanda para aportar claridad, dado que lo prometido en venta fue *“la tercera parte del inmueble: apartamento (primer piso que hace parte integrante de una casa de habitación compuesta de tres apartamentos, ubicado en la ciudad de Manizales, barrio Vélez, Calle 39 A No. 24-130 )”* y lo efectivamente vendido en cambio fue *“el 33.33% del inmueble ubicado en la calle 39A no. 24-130 Barrio Vélez de Manizales”*.

Es importante mencionar que lo pretendido fue la entrega del 33% de la casa de habitación situada en la nomenclatura determinada con los linderos descritos en el hecho primero, esto es, de la tercera parte del inmueble -apartamento del primer piso-, y aunque se inadmitió, la parte insistió en dicho pedido.

Todo ello demuestra que en realidad existe una falta de claridad de parte de los compradores que impide acceder a la entrega de un bien, que debe contar con

absoluta delimitación e identidad al momento de realizarse y que debe respaldarse en la escritura pública, entrega que se realiza eventualmente aun contra la voluntad de la vendedora.

Se resalta que sólo en la promesa de compraventa se mencionó la referencia del apartamento del primer piso, pero el poder vinculante sólo emana de la escritura pública de compraventa, documento único que permite exigir la entrega cuando esta no se ha perfeccionado y en el cual se hizo alusión al 33.33% de la casa ubicada en la calle 39A no. 24-130 Barrio Vélez de Manizales, sin aludir a un piso o apartamento determinado.

La principal obligación que en el contrato de compraventa adquiere el vendedor es hacer la tradición del bien cuyo dominio enajena, tradición que cuando se trata de bienes raíces se hace a través de la inscripción del título en la oficina de registro y de la entrega material del inmueble; siendo ésta última la que se pretende en este juicio. Sin embargo, se pidió erradamente un 33% aunque se remitió al hecho primero que refería un 33.33% de una casa, pero siempre mencionando un apartamento ubicado en el primer piso de la edificación.

Superando dichas inconsistencias, y aún haciendo una interpretación de lo solicitado y lo identificado, a dicha petición no puede acceder el despacho, puesto que no puede tener certeza de que el 33.33% vendido, sí corresponde al apartamento del primer piso solicitado, y menos aún que dicha porción corresponda a ese porcentaje.

Quiere decir lo anterior que no queda duda que lo realmente querido por el demandante es el primer piso de la casa ubicada en la calle 39A no. 24-130 Barrio Vélez de Manizales, pero dicho bien esto no está identificado con la misma claridad en la escritura pública de compraventa, es decir, no está contenido en ella, pues solo se habla de una cuota parte de la casa, que bien puede ser el primero, segundo o tercer piso de la edificación.

Ante esta circunstancia, mal haría el despacho en acceder a una entrega para perfeccionar la tradición sobre un bien que no fue traspasado por el instrumento público idóneo y por tal motivo, se denegarán las pretensiones de la demanda. En

consecuencia, no se emite pronunciamiento respecto de las excepciones y la oposición propuestas.

Finalmente, se condenará en costas a Carlos Alfonso Murillo Benjumea y Mariela Duzán Delgado a favor de Rosa Emelia Murillo de Hurtado, tasando las agencias en derecho en la suma de un millón de pesos (\$1.000.000)

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Undécimo Civil Municipal de Manizales, Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### RESUELVE

**PRIMERO:** Denegar las pretensiones del proceso verbal de mínima cuantía de entrega de la cosa del tradente al adquirente instaurado por Carlos Alfonso Murillo Benjumea y Mariela Duzán Delgado contra Rosa Emelia Murillo de Hurtado radicada con el n.º 17001-40-03-011-2021-00544-00.

**SEGUNDO:** Condenar en costas a Carlos Alfonso Murillo Benjumea y Mariela Duzán Delgado a favor de Rosa Emelia Murillo de Hurtado, tasando las agencias en derecho en la suma de un millón de pesos (\$1.000.000).

**TERCERO:** La presente sentencia no es susceptible de recurso de apelación por tratarse de un asunto de única instancia, conforme lo dispuesto en el artículo 321 del CGP.

**Firmado Por:**

**Ana Maria Osorio Toro  
Juez Municipal**

La providencia se fija en Estado No. 028 del 17/02/2022

**Juzgado Municipal  
Civil 011  
Manizales - Caldas**

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: **b84d8c8cb967f24b287f8e4b63cb390f574e08a451a8b4ac2246d3127983ff79**

Documento generado en 16/02/2022 03:23:31 PM

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