



República de Colombia  
Juzgado Promiscuo Municipal  
Alvarado - Tolima

Alvarado, treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

### I.- Descripción del Proceso

|                  |  |
|------------------|--|
| Radicado         | 730264089001-2022-00163-00                                     |
| Clase de Proceso | Declarativo – Entrega de la cosa por el tradente al adquirente |
| Demandante       | Juan Carlos Garzón Castillo y Jenny Marcela Garzón Castillo    |
| Demandando       | Luis Guillermo Bustos Garzón                                   |
| Asunto           | Sentencia  |

### II.- Asunto por Tratar

No observándose causal de nulidad alguna que invalide la presente actuación, procede el Despacho a emitir la sentencia que en derecho corresponda, en el proceso declarativo de entrega de la cosa por el tradente al adquirente que promovieron Juan Carlos y Jenny Marcela Garzón Castillo contra Luis Guillermo Bustos Garzón, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 378 del Código General del Proceso.

### III.- Antecedentes y Actuación Procesal

3.1. Por la demanda introductoria solicitó la parte actora, que se condene y ordene al demandado Luis Guillermo Bustos Garzón, entregar real y materialmente a los demandantes, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, el apartamento 101 que hace parte del predio multifamiliar "El Alisal" propiedad horizontal, identificado con matrícula inmobiliaria 176-125973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, cédula catastral 2020001000000005709020000012, ubicado en la calle 0 No. 2-27 del municipio de Cogua (Cund.). Además, que se condene a Luis Guillermo Bustos Garzón, como demandado, y a Luz Marina Chávez Cruz, en calidad de ocupante del inmueble, al pago de los frutos civiles desde la fecha de la firma de la escritura de compraventa; y, que se proceda a la entrega, a través de comisionado, en caso de renuencia del demandado.

3.2. Los hechos de la demanda, en lo esencial, admiten el siguiente compendio:

3.2.1. Mediante escritura pública 1.711 del 19 de julio del 2021, otorgada en la Notaría Segunda de Zipaquirá, Juan Carlos Garzón Castillo y Jenny Marcela Garzón Castillo, en calidad de compradores, y Luis Guillermo Bustos Garzón, como vendedor, celebraron contrato de compraventa respecto del apartamento 101 que hace parte del predio multifamiliar "El

Alisal" propiedad horizontal, identificado con matrícula inmobiliaria 176-125973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, cédula catastral 2020001000000005709020000012, ubicado en la calle 0 No. 2-27 del municipio de Cagua. El anterior negocio jurídico fue inscrito en el folio de matrícula correspondiente.

3.2.2. En la cláusula sexta del contrato de compraventa, las partes expresaron que, en la fecha de la escritura, el vendedor hizo entrega real y material del inmueble junto con sus usos, costumbres y anexidades; no obstante, la entrega no se realizó a pesar de los múltiples requerimientos que los compradores hicieron al señor Luis Guillermo Bustos Garzón.

3.2.3. El inmueble objeto de compraventa es ocupado en la actualidad por la señora Luz Marina Chávez Cruz, esposa del demandado, y quien también se ha negado a realizar la entrega. Lo anterior, conforme la demanda, ha causado perjuicios materiales a los demandantes, ya que la señora Chávez Cruz no paga ningún dinero por habitar el apartamento.

3.2.4. Finalmente se afirmó, que el bien fue adquirido por la señora Jenny Marcela Garzón Castillo en atención a su estado de salud, que le impide utilizar escaleras.

3.3. El trámite procesal puede sintetizarse de la siguiente manera:

3.3.1. La demanda fue presentada el 11 de octubre de 2022, conforme puede verificarse a folio 17 de la encuadernación. Mediante auto del 19 de octubre siguiente se admitió, providencia en la que además se ordenó la vinculación del demandado Luis Guillermo Bustos Garzón.

3.3.2. Mediante memorial del 1º de noviembre de 2022, el apoderado actor aportó las diligencias correspondientes al trámite de notificación personal al demandado; de esta manera, puede verificarse el correo electrónico del 25 de octubre de 2022 enviado a la dirección [bustosguillermo732@gmail.com](mailto:bustosguillermo732@gmail.com), en el cual se advierte de la existencia del proceso, la providencia a notificar y el término para contestar demanda, en sintonía con lo normado en el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022.

3.3.3. El demandado no contestó la demanda.

#### **IV. Consideraciones**

4.1. Desde este momento ha de destacarse, que en el presente asunto se encuentran satisfechos los denominados presupuestos procesales, indispensables para considerar válidamente establecido el contradictorio, como quiera que le asiste competencia a este Juez para conocer del proceso; las personas vinculadas ostentan capacidad procesal y para ser parte; y finalmente, la demanda reúne los requisitos mínimos de Ley. Adicional a lo anterior y como se indicó al inicio de esta providencia, no se hacen patentes vicios o irregularidades que afecten la actuación.

De otra parte, se constata en este caso el presupuesto material de la legitimación en la causa, tanto por activa como por pasiva, pues al proceso

28

concurrieron los extremos de la obligación, es decir el comprador y vendedor.

Adicionalmente, como el demandado no refutó la demanda, ni se opuso a las pretensiones, mucho menos formuló excepciones previas, procede la presente sentencia, en cumplimiento a lo ordenado en el inciso 4° del artículo 378 del Código General del Proceso<sup>1</sup>.

4.2. Como se estableció en líneas anteriores, Juan Carlos y Jenny Marcela Garzón Castillo requirieron que se condene y ordene al demandado Luis Guillermo Bustos Garzón, entregar real y materialmente, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, el apartamento 101 que hace parte del predio multifamiliar "El Alisal" propiedad horizontal, identificado con matrícula inmobiliaria 176-125973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, cédula catastral 2020001000000005709020000012, ubicado en la calle 0 No. 2-27 del municipio de Cagua (Cund.). Además, que se condene a Luis Guillermo Bustos Garzón, como demandado, y a Luz Marina Chávez Cruz, en calidad de ocupante del inmueble, al pago de los frutos civiles desde la fecha de la firma de la escritura de compraventa; y, que se proceda a la entrega, a través de comisionado, en caso de renuencia del demandado.

Lo anterior, con fundamento en el contrato de compraventa que celebraron a través de la escritura pública 1711 del 19 de julio del 2021, otorgada en la Notaría Segunda de Zipaquirá y ante el incumplimiento del vendedor Luis Guillermo Bustos Garzón, quien no realizó la entrega real y material del bien objeto del contrato, es decir, del apartamento descrito con anterioridad.

4.3. De acuerdo con las normas civiles, la tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas<sup>2</sup> y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, concurriendo, por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio y, por otra, la capacidad e intención de adquirirlo<sup>3</sup>. 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<sup>4</sup>.

Para que valga la tradición, a voces del artículo 745 del Código Civil, se requiere un título traslativo de dominio, como sería el de venta, permuta o donación, entre otros.

4.4. Por el contrato de compraventa, una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella que dice vender y esta comprar.<sup>5</sup>

De acuerdo con el artículo 1605 del Código Civil, la obligación de dar involucra la de entregar la cosa; y si esta es una especie o cuerpo cierto,

<sup>1</sup> Código General del Proceso, artículo 378: "...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 al 310. ..."

<sup>2</sup> Código Civil, artículo 673.

<sup>3</sup> Ibidem, artículo 740.

<sup>4</sup> Ibidem, artículo 741.

<sup>5</sup> Ibidem, artículo 1349.

contiene, además, la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir.

Según el artículo 1880 de la misma codificación, las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. La tradición, enseña la Ley, se sujetará a las reglas previstas en el título VI del libro II ídem.

De esta manera, respecto de la venta de un bien mueble, el vendedor hace entrega o tradición por cualquiera de las formas previstas en el artículo 754 del Código Civil; y si corresponde a un inmueble, la tradición sucede con la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente<sup>6</sup>.

No obstante, debe aclararse, tratándose de inmuebles, la obligación de entregar se desenvuelve a través de dos actos: el primero, que es el registro de la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos; y, el segundo, que consiste en la entrega efectiva y material de la cosa por el vendedor al comprador.

Así lo ha entendido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, de manera inveterada, cuyo precedente enseña:

*“...El Libro Cuarto del Código Civil se ocupa «De las obligaciones en general y de los contratos», precisando en su artículo 1605 que «**La obligación de dar contiene la de entregar la cosa**; y si ésta es una especie o cuerpo cierto, contiene, además, la de conservarla hasta la entrega, so pena de pagar los perjuicios al acreedor que no se ha constituido en mora de recibir».*

*Luego, en las disposiciones de la compraventa -las cuales son aplicables a numerosas modalidades contractuales más-, se establece: «Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: **la entrega o tradición**, y el saneamiento de la cosa vendida», con la advertencia según la cual, «La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II» (art. 1880).*

*La ulterior remisión, para el caso de los inmuebles, impone considerar principalmente el tenor del canon 756 ídem, conforme al cual: «Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos», norma que se corresponde con la previsión del precepto 749 ejusdem, que prescribe: «Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas».*

*Sobre el tema, en histórica pero vigente jurisprudencia -al menos en el ámbito privado no mercantil-<sup>7</sup>, se ilustró por la Corte:*

---

<sup>6</sup>Ibidem, artículo 756.

<sup>7</sup> Dado el diferente tratamiento conjunto que el Código de Comercio brindó a la tradición en la compraventa mercantil, de conformidad con los artículos 905 y 922.

«Pero con todo, la jurisprudencia ha considerado indispensable, no sólo la tradición legal mediante el cumplimiento de la inscripción del título, sino también la entrega física o material de la cosa, objeto de la compraventa. Quien pacta con otro para adquirir un inmueble no lo hace jamás con el simple propósito de hacerse a un título, sobre la cosa o a un derecho más o menos abstracto sobre ella, sino para tener la cosa misma y poder usarla, gozarla y disfrutarla, pues ésta y no otra es la finalidad de la adquisición, ya se trate de compraventa, permuta o transacción o cualquier otro título legítimo y es ése precisamente el motivo y el fundamento económico que mueve la voluntad de quien paga un precio, da una cosa en cambio, sacrifica un derecho suyo, o en cualquier forma legal adquiere un inmueble. De ahí que el Código Civil, cuyos preceptos en este extremo no hacen otra cosa que regular, para sancionarlos jurídicamente, los intereses económicos comprometidos en toda enajenación de inmuebles cualquiera que sea su especie; hubiera establecido que la obligación de dar comprende la de entregar la cosa (artículo 1605 C. C.). Esta regla esencial domina todo el campo de la adquisición del derecho de propiedad, raíz o mueble. Tal ha sido la doctrina constante de nuestra Corte y la de expositores de derecho en Colombia tales como el doctor José María González Valencia y don Fernando Vélez.

La Corte ha declarado que "con la sola inscripción o registro del título de compraventa de una finca raíz, no queda cumplida en todo caso la obligación del vendedor de hacer entrega de la cosa vendida. La posesión material que le permite el goce de los servicios y frutos de la finca, no se realiza por el solo registro de la escritura". (Casación de 2 de octubre de 1930. Tomo 38 página 97).

En otro fallo dijo esta misma Corporación: " .... no basta para la total satisfacción de la obligación de entregar' la mera inscripción del título en el Registro de Instrumentos Públicos,' sino que es necesario, para complementarla legalmente, verificar' la entrega material de la cosa vendida para realizar el derecho de goce 'del comprador". (Casación 2 de febrero de 1940 G. J., número 1953 página 55).

Si la posesión es la tenencia de la cosa con ánimo de señor y dueño, es incontrovertible entonces que no se obtiene con el registro del título, porque esta posesión simbólica o figurada, no deja de ser una mera ficción legal contraria por entero a la realidad jurídica. Nada cuenta el derecho a la cosa, que es el único susceptible de ser adquirido por el procedimiento de la inscripción si falta el hecho de la tenencia material, que es la que da la capacidad física de disfrute sobre la misma. La tendencia de la legislación contemporánea, acorde con la doctrina de los expositores, es la de eliminar las ficciones en el campo del derecho y enjuiciar los problemas y las situaciones jurídicas.» (SC, 31, jul. 1953; GJ, tomo LXXV, n.º 2131, pp. 663).

En este orden, es claro que en materia no mercantil, tratándose de inmuebles, la compraventa supone el surgimiento de dos prestaciones, que aunque complementarias<sup>8</sup> para los propósitos inmediatos de la función económica del vínculo, resultan totalmente independientes y diferenciables desde las perspectivas jurídica y práctica, a saber: **(i) dar**, que en su

<sup>8</sup> Ver: GÓMEZ-ESTRADA, César. De los principales contratos civiles. 4ª Ed., Bogotá: Temis, 2008, pp. 57-71.

*auténtico sentido jurídico se concreta en transferir el dominio mediante la inscripción del título en el registro de instrumentos públicos; y (ii) hacer, consistente en efectuar la entrega material de la cosa...”<sup>9</sup>*

4.4. Por la naturaleza de las cosas puede suceder que, a pesar de la inscripción de la escritura pública en el registro de instrumentos públicos, el vendedor o tradente no realice la entrega material del inmueble objeto de compraventa. Por ello, y por otras hipótesis, es que el legislador estableció un proceso especial, cuyo fin es el cumplimiento de una obligación pendiente, esto es, la entrega material y efectiva de un bien, denominado entrega de la cosa por el tradente al adquirente.

Así, el artículo 378 del Código General del Proceso enseña, 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. También podrá demandar quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso 1º del artículo 922 del Código de Comercio.

Al escrito de súplicas se acompañará copia del instrumento público registrado en que conste la obligación con carácter de exigible, y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar, bajo juramento, 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 al 310 de la codificación destacada.

Con las anteriores precisiones conceptuales se acometerá el estudio del caso concreto.

4.5. Desde ya se advierte, que se accederá a la pretensión principal de la demanda, esto es, ordenar al demandado Luis Guillermo Bustos Garzón, entregar real y materialmente, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, el apartamento 101 que hace parte del predio multifamiliar “El Alisal” propiedad horizontal. Pero igual suerte no correrá la reclamación final, esto es, aquella dirigida a que se condene al demandado y a la señora Luz Marina Chávez Cruz al pago de los frutos civiles desde la fecha de suscripción de la escritura de venta, como se explica a continuación.

No hay duda acerca de la existencia del negocio jurídico que ligó a las partes, contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública 1.711 del 19 de julio de 2021 otorgada en la Notaría Segunda de Zipaquirá, por medio del cual Luis Guillermo Bustos Garzón, como vendedor, transfirió a título de venta real y efectiva en favor de Juan Carlos y Jenny Marcela Garzón Castillo<sup>10</sup>, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el apartamento 101 que hace parte del predio multifamiliar “El

<sup>9</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, AC3038-2018.

<sup>10</sup> En una proporción del 50% para cada uno.

Alisal" propiedad horizontal, identificado con matrícula inmobiliaria 176-125973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, cédula catastral 2020001000000005709020000012, ubicado en la calle 0 No. 2-27 del municipio de Cogua (Cund.)

El instrumento público citado fue debidamente registrado en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-125973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, el 18 de agosto del 2021, tal y como consta en la anotación número 007 del certificado de tradición del bien raíz en cuestión, entendiéndose satisfecho el presupuesto previsto en el artículo 378 citado en precedencia, esto es, que la tradición se haya efectuado por inscripción del título en el registro.

Se encuentra demostrado, que Juan Carlos y Jenny Marcela Garzón Castillo ostentan la calidad de adquirentes, quienes indicaron bajo la gravedad de juramento que el demandado, a pesar de múltiples requerimientos, no realizó la entrega del inmueble. De esta manera, los promotores del litigio acataron el mandato del inciso segundo del artículo 378 del Código General del Proceso, como quiera que en la cláusula sexta del contrato de compraventa se indicó, que desde la fecha de la escritura se hacía entrega real y material del bien en cuestión.

También es cierto, que el demandado no contestó la demanda, ni se opuso a las súplicas de su contraparte. Lo expuesto implica, necesariamente, que debe dictarse sentencia en la cual se ordene la entrega, de acuerdo con el inciso cuarto del artículo 378 tantas veces citado. En verdad, la ausencia de pronunciamiento acerca de los hechos y pretensiones de la demanda, harán presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión. En el caso concreto, se tiene como confeso y se presume cierto, el hecho que Luis Guillermo Bustos Garzón no cumplió con su obligación de hacer entrega real y material del apartamento objeto de compraventa en favor de Juan Carlos y Jenny Marcela Garzón Castillo, por más que fue requerido para ello.

Por lo anterior, se satisfacen todos los requisitos legales para acceder a la pretensión principal del escrito introductor, y por ello, como se anunció, se ordenará la entrega reclamada.

Pero igual destino no comparte la reclamación dirigida a que se condene al demandado y a la señora Luz Marina Chávez Cruz al pago de los frutos civiles desde la fecha de firma de la escritura pública de venta.

Lo anterior por cuanto la parte interesada no acató el mandato impuesto en el artículo 206 de la Código General del Proceso y, en ese sentido, omitió estimar razonadamente los frutos que reclamó. Como consecuencia de lo anterior, incumplió con la carga vista en el artículo 167 del Código General del Proceso, es decir, probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, como quiera que el juramento estimatorio hace prueba de su cuantía, hasta tanto no sea objetado. Adicionalmente, la parte no aportó ningún medio de convicción tendiente a su demostración, ya que los testimonios solicitados, innecesarios en este asunto por fuerza del inciso cuarto del artículo 378

Ibidem, nada tienen que ver con la existencia y cuantificación de los frutos civiles reclamados.

Finalmente, ningún pronunciamiento puede hacerse en contra de la señora Luz Marina Chávez Cruz. Como se destacó en esta providencia, la obligación de entregar materialmente el inmueble por parte de Luis Guillermo Bustos Garzón tiene venero en el contrato de compraventa celebrado mediante escritura pública 1.711 del 19 de julio de 2021 otorgada en la Notaría Segunda de Zipaquirá, negocio jurídico en el cual la señora Chávez Cruz no participó. En este orden de ideas, mal podría exigírsele que hiciera entrega material del bien en virtud de un contrato que no celebró, y que, por tanto, no la obligó. Menos aún puede condenársele al pago de unos frutos civiles que no están probados y que se deben, según la demanda, por el incumplimiento de una obligación que la señora Chávez Cruz, se insiste, no pactó.

#### V.- Decisión

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Alvarado-Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### Resuelve:

**Primero:** Ordenar a Luis Guillermo Bustos Garzón, en calidad de tradente, que, en el término máximo de diez (10) días contados a partir de la ejecutoria de esta providencia, entregue a Juan Carlos Garzón Castillo y Jenny Marcela Garzón Castillo, el apartamento 101 que hace parte del predio multifamiliar "El Alisal" propiedad horizontal, identificado con matrícula inmobiliaria 176-125973 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, cédula catastral 2020001000000005709020000012, ubicado en la calle 0 No. 2-27 del municipio de Cogua (Cund.), inmueble debidamente determinado y alinderado en la escritura pública 1.711 del 19 de julio de 2021 otorgada en la Notaría Segunda de Zipaquirá. En caso de que la entrega no se haga de manera voluntaria, se comisiona al Juzgado Promiscuo Municipal de Cogua – Cundinamarca (Reparto), para que la realice, de acuerdo con lo normado en los artículos 308 y siguientes del Código General del Proceso.

**Segundo:** Negar la pretensión quinta de la demanda, en la cual se solicitó que se condene al demandado y a la señora Luz Marina Chávez Cruz al pago de los frutos civiles desde la fecha de suscripción de la escritura de venta, conforme lo expuesto en esta sentencia.

**Tercero:** Condenar en costas al demandado. Se fijan como agencias en derecho la suma de Tres (3) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes. Por Secretaría, téngase en cuenta este valor para efectos de la liquidación.

Notifíquese y cúmplase.

El Juez,

  
ÁLVARO DAVID MORENO QUESADA