

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
TRECE DE ABRIL DE DOS MIL VEINTIUNO

PROCESO	Verbal –Entrega del Tradente al Adquirente-
RADICACIÓN	110013103019 2020 00317 00

I. ASUNTO A TRATAR

Lo constituye la decisión de fondo que se impone emitir dentro de presente proceso verbal de Entrega del Tradente al Adquirente instaurado por **LUBIÁN GÓMEZ NIETO** contra **EDITH ALICIA OROZCO CABRA, LUIS JORGE OROZCO CABRA, MAGDA LUCIA OROZCO CABRA, MIGUEL ANGEL OROZCO CABRA y JUAN CARLOS OROZCO CABRA**, de conformidad con lo consagrado en el numeral 3° del artículo 278 de Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

En la demanda se pretende literalmente que, en esta sentencia, se acojan las siguientes pretensiones:

“1. Mediante sentencia judicial se ordene a los demandados realizar la entrega material a favor del demandante el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 50 C – 114463 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, ubicado en la Avenida Calle 68 No. 29 A – 05 de Bogotá D.C.”

“2. Condenar en costas y gastos a la parte demandada en caso de oponerse a la entrega del inmueble.”

Como fundamentos facticos se expuso, en síntesis, lo siguiente:

Que el día 31 de Julio de 2020, mediante Escritura Pública número 0768 de la Notaria 65 del Circulo de Bogotá D.C., el señor LUBIAN GOMEZ NIETO, adquirió a título de compraventa el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 50 C – 114463 1, ubicado en la Avenida Calle 68 No. 29 A – 05 de Bogotá D.C., negocio celebrado con EDITH ALICIA OROZCO CABRA, LUIS JORGE OROZCO CABRA, MAGDA LUCIA OROZCO CABRA, MIGUEL ANGEL OROZCO CABRA y JUAN CARLOS OROZCO CABRA, por un valor de \$500'000.000,oo.

Manifiesta la demanda que el pago se realizó en debida forma, mediante el pago directo de \$50.000.000 y los \$450'000.000,oo restantes por intermedio del desembolso de un crédito hipotecario que se realizó por la entidad Bancolombia.

Conforme a lo anterior, el instrumento público que contiene el acto de compraventa fue registrado en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo en la anotación número 014 del 19 de agosto de 2020; no obstante la entrega material del bien no se ha realizado.

Trámite y Réplica.

La demanda fue admitida por auto del 17 de noviembre de 2020, y los demandados se notificaron en debida forma, por conducta concluyente, tal y como se advirtió en auto del pasado 9 de marzo de 2021 (Archivo 16).

El extremo pasivo dio respuesta a la demanda de manera oportuna manifestando que aceptaba como ciertos todos los hechos y allanándose a las pretensiones salvo la aclaración que realizan, en el sentido de indicar que la entrega no se ha podido dar en virtud de que existen unos arrendatarios de algunos locales comerciales que no han querido realizar la entrega de éstos.

Después del relato realizado, procedió el apoderado de los demandados **EDITH ALICIA OROZCO CABRA, LUIS JORGE OROZCO CABRA, MAGDA LUCIA OROZCO CABRA, MIGUEL ANGEL OROZCO CABRA** a formular la excepción “genérica”, sin alegar un hecho en particular constitutivo de ésta.

Por auto del 9 de marzo de 2021 se decretaron las pruebas dentro del proceso y al ser solo de índole documental se previó la aplicación del artículo 278 del Código General del Proceso.

Nulidades y Presupuestos Procesales

En el curso del proceso no se ha incurrido en vicio alguno que invalide lo hasta ahora actuado. Así mismo, los presupuestos procesales están satisfechos para dictar sentencia de fondo, ya que las partes gozan de capacidad para serlo, capacidad para comparecer y la demanda satisface las exigencias formales. De igual forma, la competencia radica en este Despacho.

CONSIDERACIONES

Lo primero que debemos advertir en el presente proceso es que no se presentó resistencia alguna sobre la afirmación que realizó el demandante con respecto a que el bien inmueble objeto de compraventa no ha sido entregado, por el contrario, este fue un hecho pacíficamente aceptado. Los reparos alegados se presentaron con respecto a otros temas, los cuales serán objeto de estudio, si es del caso, en la diligencia de entrega, si resulta imperativa su práctica.

Así las cosas, empezara este Despacho por citar el artículo 740 del Código Civil el cual establece: “*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.*”; así mismo, si la tradición trata de bienes inmuebles, esta logra su perfeccionamiento únicamente con la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de acuerdo con lo consagrado por el artículo 756 del mismo estatuto.

De la definición dada por el artículo 740 citado en precedencia, se puede claramente extraer que la tradición es un modo de adquirir el derecho de dominio sobre las cosas, y que se cristaliza mediante la *entrega material de la cosa, al adquirente*, siempre que concurren las exigencias indicadas por la norma. Sin embargo, al examinar lo concerniente a la tradición de bienes inmuebles, resulta que *la tradición* se perfecciona

por completo con la sola inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, del título mediante el cual se ha transferido el derecho de dominio. Esto deja en claro que, cuando se trata de inmuebles, puede haberse dado el título perfecto y también haber cumplido cabalmente con *la tradición*; pero, aún en tales condiciones, puede suceder que no se haya cumplido con la entrega material del bien raíz, tal como dispone de modo genérico el artículo transcrito.

Pues bien, la pretensión principal de la presente acción tiene como propósito lograr la obtención de la *entrega material* del bien inmueble; entrega real y efectiva del tradente-demandado al adquirente-actor. Ahora, para que se cumpla el propósito del cual se viene hablando, se tiene como normatividad el artículo 417 del Código de Procedimiento Civil, el cual dispone: *“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.”* Y agrega en el inciso tercero: *“A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada, en que conste la respectiva obligación con calidad 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 la entrega no se ha efectuado.”* (Subrayas fuera del texto).

Caso Concreto

Descendiendo al caso en concreto, tenemos que se aportó con la demanda, la respectiva copia de la Escritura Pública 0768 otorgada en la Notaria 65 del Circulo de Bogotá D.C., la cual da cuenta de la compraventa del bien inmueble del cual se pretende la entrega por el demandado; así mismo, se aportó el certificado de libertad y tradición del bien raíz con matrícula inmobiliaria No. 50C–114463, en donde consta el registro de la mencionada escritura, en su anotación 014.

En la cláusula primera de la Escritura Pública de compraventa referida, se dejó establecido que el vendedor transfirió a título de venta a favor del comprador el derecho de dominio y la **posesión**, sobre el inmueble que allí se describió, encontrándose identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C–114463. Así mismo en la cláusula quinta, se pactó que la entrega real y material del inmueble vendido se realizaría simultáneamente con el desembolso del crédito de Bancolombia.

Es así como el demandante en el hecho octavo asevera “bajo la gravedad de juramento que los cheques en mención fueron reclamados por todos los vendedores”, y seguidamente, en el hecho onceavo, afirma que “los hoy demandados no han realizado la entrega real y material en su favor”. Manifestaciones éstas que son corroboradas por los mismos demandados en la contestación de la demanda.

Pues bien, en el caso en concreto encontramos que la parte actora, cumplió con la carga probatoria que para el caso se le exige, pues aportó en forma oportuna y debida los documentos necesarios; esto es la Escritura Pública número 0768 de la Notaria 65 del Circulo de Bogotá D.C, y la correspondiente constancia de inscripción sobre la matrícula 50C–114463 (Archivos 03 y 04), instrumentos que son exigidos por la ley para demostrar las afirmaciones efectuadas en los hechos del libelo genitor del proceso; luego se le dio plena aplicación a lo establecido en el artículo 378, inciso 3º del Código General del Proceso.

Así las cosas, como los demandados no se opusieron a las pretensiones es imperativo dictar sentencia a favor del demandante.

Por último, debe destacarse que la explicación que se ofrece respecto de la existencia de unos arrendatarios, será cuestión que se analizará en la etapa de la entrega ya que, así lo prevé textualmente la norma ya referida que regula este tipo de procesos, y que consagra: *“Al practicarse la entrega no podrá privarse de la tenencia al arrendatario que pruebe siquiera sumariamente título emanado del tradente, siempre que sea anterior a la tradición del bien al demandante”*.

En conclusión, se tiene que los documentos allegados efectivamente dan cuenta del incumplimiento de la entrega del inmueble al demandante-adquirente, por lo que este Despacho ordenará que se realice la correspondiente entrega conforme lo consagra el artículo 378 del C.G.P., el cual expresamente ordena que se aplicará lo dispuesto en los artículos 308 a 310, por lo que así se hará.

Finalmente, por las resultas del juicio se condenará en costas a la parte demandada a favor del demandante.

DECISIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Diecinueve Civil del Circuito de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

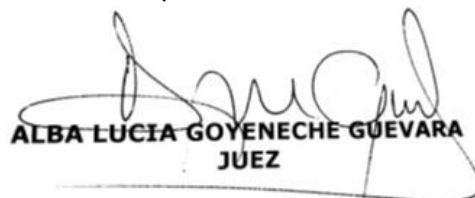
RESUELVE:

PRIMERO.- Se ordena a los señores **EDITH ALICIA OROZCO CABRA, LUIS JORGE OROZCO CABRA, MAGDA LUCIA OROZCO CABRA, MIGUEL ANGEL OROZCO CABRA y JUAN CARLOS OROZCO CABRA, entregar** al señor **LUBIÁN GÓMEZ NIETO**, el bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria 50 C – 114463, ubicado en la Avenida Calle 68 No. 29 A – 05 de Bogotá D.C., cuyos linderos y especificidades obran en la demanda.

Esta entrega se hará, por tardar, el décimo día hábil siguiente a la ejecutoria del fallo. Si así no se hiciere, se procederá a la entrega conforme lo regulado en los artículos 308 a 310 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Se condena en costas a la parte demandada a favor del demandante. Líquidense en su debida oportunidad por la Secretaría del Despacho. Inclúyase como AGENCIAS EN DERECHO la suma de \$5'000.000,00, conforme lo autoriza el Acuerdo 1887 de 2003 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


ALBA LUCIA GOYENECHÉ GUEVARA
JUEZ

JUZGADO 19 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

HOY 16/04/2021 SE NOTIFICA LA
PRESENTE PROVIDENCIA POR ANOTACIÓN
EN ESTADO No. 061

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ
Secretaria