

28-2019-00392-00  
Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., veinticuatro de febrero de dos mil veintiuno

Proceso: Entrega del Tradente al Adquirente  
Demandante: Suramericana de Eléctricos e Iluminación S.A.S.  
Demandado: Wilson Gerardo Sánchez Monroy  
Radicación: 28-2019-00392-00

El juzgado profiere sentencia en el proceso de entrega del Tradente al adquirente de Suramericana de Eléctricos e Iluminación S.A.S. en contra de Wilson Gerardo Sánchez Monroy.

**Antecedentes**

1. La demandante solicitó conminar al demandado a entregarle tanto el apartamento 1215 del interior 2 de la torre 2, como el parqueadero R-161 del primer piso, que integran el Conjunto Residencial Reserva del Alamo P.H. ubicado en la Carrera 105 A No. 75-15 de la ciudad de Bogotá, e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 50C-1771231 y 50C-1771050.

En consecuencia, se condene a la demandada a pagarle mensualmente \$2.000.000 desde el 24 de febrero de 2019 hasta la entrega, cantidad discriminada en \$1.500.000 por cánones de arrendamiento, \$300.000 por servicios públicos y \$200.000 por cuotas de administración.



28-2019-00392-00  
Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

2. Para fundamentar sus pretensiones, manifestó que el demandado le adeudaba \$260.000.000, para garantizar la deuda aquel le vendió con pacto de retroventa el apartamento y el parqueadero referidos en el petitum, consignado el contrato en la escritura pública No. 738 de 12 de abril de 2018 de la Notaría 76 de Bogotá, D.C.

Dejó al comprador – demandado en posesión del inmueble hasta que se cumpliera la fecha estipulada para ejercitar el pacto de retroventa, la cual fue fijada para el 24 de febrero de 2019; pero aquél no ejercitó el derecho de recobrar el dominio de los predios mediante el pago del precio de retroventa en la oportunidad establecida.

El demandado ha incumplido la obligación de entregar el inmueble, y no ha cancelado renta, cuotas de administración y servicios públicos causados desde la extinción de los efectos del pacto de retroventa hasta la presentación de la demanda.

3. El demandado replicó los hechos, se opuso a las pretensiones y formuló las excepciones de mérito denominadas “falta de legitimación en la causa petendi por el demandante”, “falta de personería sustantiva del demandado”, “cobro de lo no debido”, “dolo cometido por el actor para la firma del convenio de pago y la escritura pública de venta con pacto de retroventa”, “nulidad sustancial y absoluta de la escritura pública de venta con pacto de retroventa por vicios del consentimiento del demandado”, “causa ilícita a la firma de la escritura de venta con pacto de retroventa en contra del demandado” y “enriquecimiento ilícito”.

4. Para soportar sus pretensiones, manifestó que el contrato invocado como fundamento de la entrega está viciado de nulidad absoluta, ya que la demandante incurrió en dolo e indujo a la demandada en error para determinarla a celebrar el contrato de compraventa con pacto de retroventa, aprovechando así su conocimiento sobre la delicada situación financiera de la última ocasionada por la quiebra de su actividad mercantil.



28-2019-00392-00  
Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

Esgrimió que el negocio cuestionado, fue precedido de un convenio de pago de un préstamo que el demandante le otorgó, que también presentó irregularidades, consistentes en liquidación de intereses por encima de los límites legales, doble cobro de intereses corrientes, y abusiva inclusión honorarios de abogados y gastos procesales desproporcionados.

Comentó que el demandante lo coacciona, pues gestiona de manera simultánea un proceso ejecutivo para cobrar el convenio de pago; aquí criticó dicha actuación judicial, manifestando que fue utilizada para incrementar en el periodo de dos meses y sin justificación alguna, el importe de la obligación de \$206.203.657, 84 a \$278.967.435,84.

Y, para finiquitar, explicó que la invalidez de la compraventa con pacto de retroventa constituye una razón justificada para dispensarse de la entrega del inmueble.

5. Surtidas las etapas procesales respectivas, el juzgado procede a expedir la sentencia.

**Consideraciones**

1. De acuerdo con el artículos 1880, 1882 y 1884 del Código Civil, la celebración del contrato de compraventa comporta obligaciones a cargo de la vendedora, consisten en concurrir al saneamiento de la cosa vendida, transferirla al patrimonio de la compradora mediante la tradición y realizar su entrega material.

2. El proceso de entrega de la cosa del tradente al adquirente está regulado en el artículo 378 del Código General del Proceso, su propósito es costreñir judicialmente al vendedor para que le entregue la cosa al comprador, para ello es necesario que este último haya incorporado el dominio del bien a su patrimonio, mediante el previo agotamiento de la tradición, que en materia de bienes raíces se perfecciona con la inscripción de la escritura pública de venta en la oficina de registro de instrumentos públicos.



28-2019-00392-00  
Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

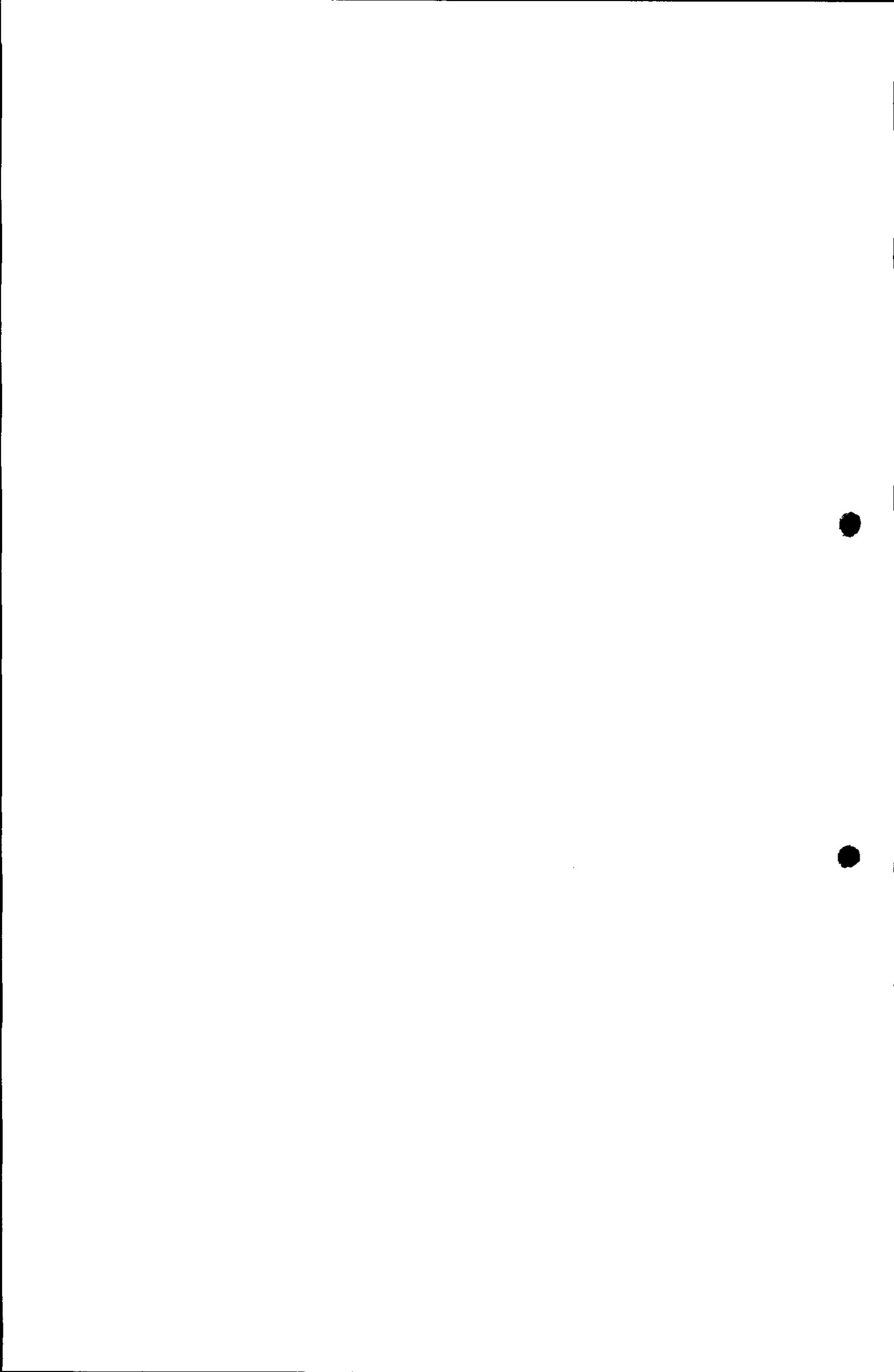
3. En el caso de marras, el demandante demostró que está legitimado en la causa por activa para implorar la pretensión de entrega del tradente al adquirente, pues acreditó la existencia del título que justifica su adquisición, y de la materialización de la misma mediante el agotamiento de la inscripción en el conservador.

En efecto, el título consistió en la compraventa que recayó sobre el apartamento 1215 del interior 2 de la torre 2 y el garaje R-161 del primer piso del Conjunto Residencial Reserva del Alamo P.H. ubicado en la Carrera 105 A No. 75-15, la cual fue celebrada por los aquí contendientes y se consignó en la escritura pública No. 738 de 12 de abril de 2018 la Notaría 76 de Bogotá. Mientras la adquisición se verificó con la inscripción del mencionado acto en las anotaciones 8 y 10 de los folios de matrícula inmobiliaria 50C-1771231 y 50C-1771050, respectivamente.

4. Cumple resaltar que en la compraventa fue estipulado un pacto de retroventa, el cual es definido por el artículo 1939 del Código Civil, como aquel en que “el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipularé, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra”.

Debido a los efectos de ese pacto, no puede quedar indefinido en el tiempo, por ende el artículo 1943 del Código Civil limita su duración a cuatro años, quedando a salvo la posibilidad de los contratantes de limitar su duración a un intervalo menor.

Ya en este asunto, la facultad derivada del pacto debía ejercitarse a más tardar el 24 de febrero de 2019, según consta en la cláusula segunda del acápite de pacto de retroventa de la escritura aludida; empero, el mismo no se hizo valer porque el vendedor – demandado no pagó el precio de retroventa al comprador – demandante, perdiendo así su derecho a readquirir el bien que había enajenado.



28-2019-00392-00  
Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

5. Puntualizada la legitimación en la causa para demandar, deben sustanciarse las excepciones de mérito, resaltando de antemano que las mismas no están llamadas a abrirse paso por las razones que brevemente se compendían.

Para comenzar, debe puntualizarse que gravitan sobre dos puntos cardinales, consistentes en: cuestionar la sanidad del consentimiento del comprador, atribuyéndole al demandante haber incurrido en dolo y fuerza para constreñirlo a celebrar la compraventa con pacto de retroventa; y, poner en entredicho el importe de la deuda existente entre los contendientes, imputándole al actor el ejercicio de otra actuación jurisdiccional para procurarse el recaudo de la misma obligación.

Respecto de los vicios del consentimiento, el artículo 1515 del Código Civil determina que “El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además aparece claramente que sin él no hubiera contratado”

Por su parte, el artículo 1513 ejusdem prevé que “La fuerza no vicia el consentimiento sino cuando es capaz de producir una impresión fuerte en una persona de sano juicio, tomando en cuenta su edad, sexo y condición. Se mira como una fuerza de este género todo acto que infunde a una persona un justo temor de verse expuesta a ella, su consorte o alguno de sus ascendientes o descendientes, a un mal irreparable y grave”.

“El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento”.

Según estas definiciones, para probar el dolo se requiere demostrar: que un contratante tenía la intención de inducir a error a su par negocial, y que dicho equivoco fue determinante para que este último tomara la decisión de contratar. Este fenómeno no comprende el denominado “dolo bueno” es decir la simple alabanza o elogios a las cosas que son materia de la negociación.

Paralelamente, para demostrar la fuerza debe comprobarse: que el contratante o un tercero ejerció violencia física o psicológica sobre el otro contratante o sus



28-2019-00392-00

Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

familiares para costreñirlo a convenir en el negocio controvertido; la coacción moral implica la amenaza de infringir al negociante o su parentela a un mal irreparable y grave. Estos predicamentos no cobijan al temor reverencial, es decir al miedo a desagradar a persona a quien se piensa deber obediencia o respeto, ni tampoco el ejercicio de la facultad del acreedor de requerir judicial o extrajudicialmente el pago de las obligaciones contraídas a su favor.

6. Decantadas las premisas jurídicas requeridas para resolver las defensas de mérito, de antemano cumple anotar que la compraventa con pacto de retroventa que sirve de pábulo a la pretensión de entrega, no es consecuencia de una maniobra dolosa, y mucho menos de coacción física o psicológica imputable a la parte demandante. Por el contrario, tal negocio jurídico implicó una novación, mediante la cual demandante y demandada extinguieron la prestación cambiaria incorporada en un pagaré, determinaron el valor de la deuda, dieron un inmueble al demandante en pago de la obligación, otorgaron al demandado la posibilidad de retomar el dominio del predio mediante el pago de la obligación dineraria.

7. Sobre el particular, se advierte que el demandado le adeudaba a la demandante \$206.203.657 instrumentados en un pagaré, ante la demora se presentó acción ejecutiva ante el Juzgado 44 Civil del Circuito, que libro mandamiento de pago el 3 de agosto de 2017, disponiendo el pago de capital, intereses corrientes desde 21 de marzo hasta el 24 de julio de esa anualidad, y moratorios desde esa última data hasta el día de pago.

Empero, las partes celebraron un acuerdo, en el cual determinaron que el importe de la obligación sería de \$260.000.000, puntualizando que el demandado garantizaría el pago mediante contrato de compraventa con pacto de retroventa sobre el apartamento y el parqueadero materia de esta litis, y que conservaría la posibilidad de readquirir el inmueble si cancelaba el importe de la obligación dineraria a más tardar el 24 de febrero de 2019.

La puesta en práctica del mencionado acuerdo, dio lugar a que la allí ejecutante solicitará la terminación del proceso por pago total de la obligación, la cual fue



28-2019-00392-00  
Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

aceptada mediante providencia de 24 de julio de 2018 dictada por el Juzgado 44 Civil del Circuito.

8. Bajo estas consideraciones, el comportamiento del demandado es contradictorio y rayano en la mala fe, pues secundó el acuerdo que condujo a la celebración del contrato de compraventa para finiquitar el proceso ejecutivo que se adelantaba en su contra en el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá; pero reniega de ese convenio ante este estrado, pretendiendo revivir el debate sobre la obligación cambiaria que consintió en finiquitar, con el manifiesto propósito de eludir la entrega del bien que dio como pago de la deuda.

Tal contradicción no se disipa, atribuyendo a su par contractual la comisión de vicios de la voluntad que afectan la sanidad del consentimiento de la compraventa aludida, pues las mismas olvidan que el demandante como acreedor de la obligación cambiaria extinguida, contaba con las facultades de acudir a la administración de justicia para ejecutar dicha prestación, y también disponía de la libertad de transigirla con el deudor como en efecto ocurrió, sin que por esos comportamientos merezca reproche de ninguna estirpe.

Y, tampoco pueden recibirse las hipótesis del demandado, pues equivaldría a desconocer tanto las cargas de diligencia y sagacidad añejas a toda negociación, como el mismo principio de la buena fe contractual. Basta anotar que es inadmisibles coonestar que el demandado pretenda beneficiarse de acuerdos en los tópicos que le son favorables – como el que condujo a la terminación del juicio ejecutivo-, y haga caso omiso cuando implican la asunción de cargas o responsabilidades - como el de pagar el precio estipulado para obtener la retroventa del bien-, pues esto comporta ir en contravía de sus propios actos.

9. Resta decir que los medios probatorios traídos a juicio por el demandado no son pertinentes para los propósitos perseguidos, pues los testigos Diana Milena Quintero y Wilson David Sánchez Malambo se contraen a mencionar un estado de debilidad e indefensión ayuno de demostración, con miras a justiciar un incumplimiento obligacional.



28-2019-00392-00

Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

Aquí se resalta que la testigo Diana Milena Quintero no tuvo participación en las negociaciones entre las partes, lo cual torna no su testimonio inocuo para el esclarecimiento del debate, ya que solamente aporta apreciaciones personales sobre hechos conocidos de oídas, suerte que acompaña a la atestación de Wilson David Sánchez Malambo, quien no ofrece una declaración imparcial, pues es hijo del aquí demandado, y estuvo involucrado como representante legal de una persona jurídica en la ejecución adelantada en el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá.

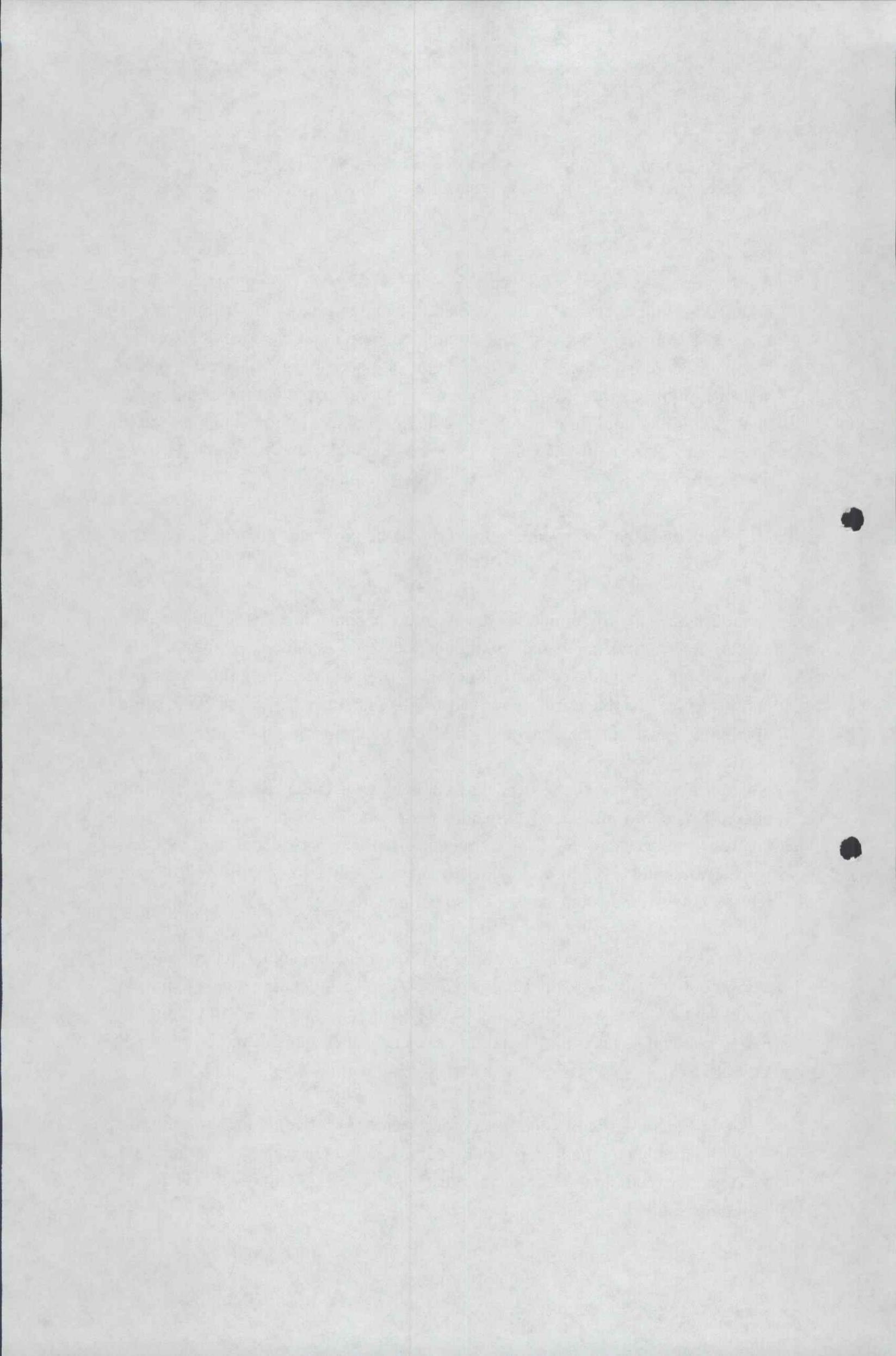
10. Frustradas las excepciones de mérito, debe proveerse sobre las condenas solicitadas.

Resaltase que la frustración de la retroventa, y la consolidación del dominio en cabeza de la aquí demandante, condujo a que el demandado permanezca en el inmueble en condición de mero tenedor y tributario del dominio ajeno, por consiguiente debe reportarle a su adversario la renta mensual que se cause sobre el inmueble desde la cesación de la opción de readquirir hasta la entrega.

No ocurre lo mismo con los servicios públicos y las cuotas de administración, pues las personas jurídicas legitimadas para cobrar tales prestaciones son las empresas de servicios públicos domiciliarios o las propiedades horizontales, respectivamente. Salvo que el demandante acredite su pago y ocurra para repetirlo, lo cual no acontece en el caso particular.

Frente al importe de la condena al pago de renta, huelga anotar que asciende a \$1.500.000 mensuales, la cual está acreditada con la estimación jurada realizada por el demandante, la cual hace prueba de su monto por no haber sido replicada por su contendor, tal como lo pregonan el artículo 206 del Código General del Proceso.

Y, se extenderá desde el vencimiento del pacto de retroventa el 24 de febrero de 2019 hasta la entrega material del predio, siendo menester precisar que para la fecha de expedición de la sentencia asciende a \$36.000.000,00 equivalentes a 24 mensualidades.



28-2019-00392-00

Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

11. Bajo las anteriores consideraciones, se declarará la infundabilidad de las excepciones de mérito incoadas, conminando al demandado a que realice la entrega material de los inmuebles encartados al demandante, y cancele la renta desde el vencimiento de la retroventa hasta la materialización de la entrega.

La demandada será condenada en costas por haber sido vencida en juicio.

**Decisión**

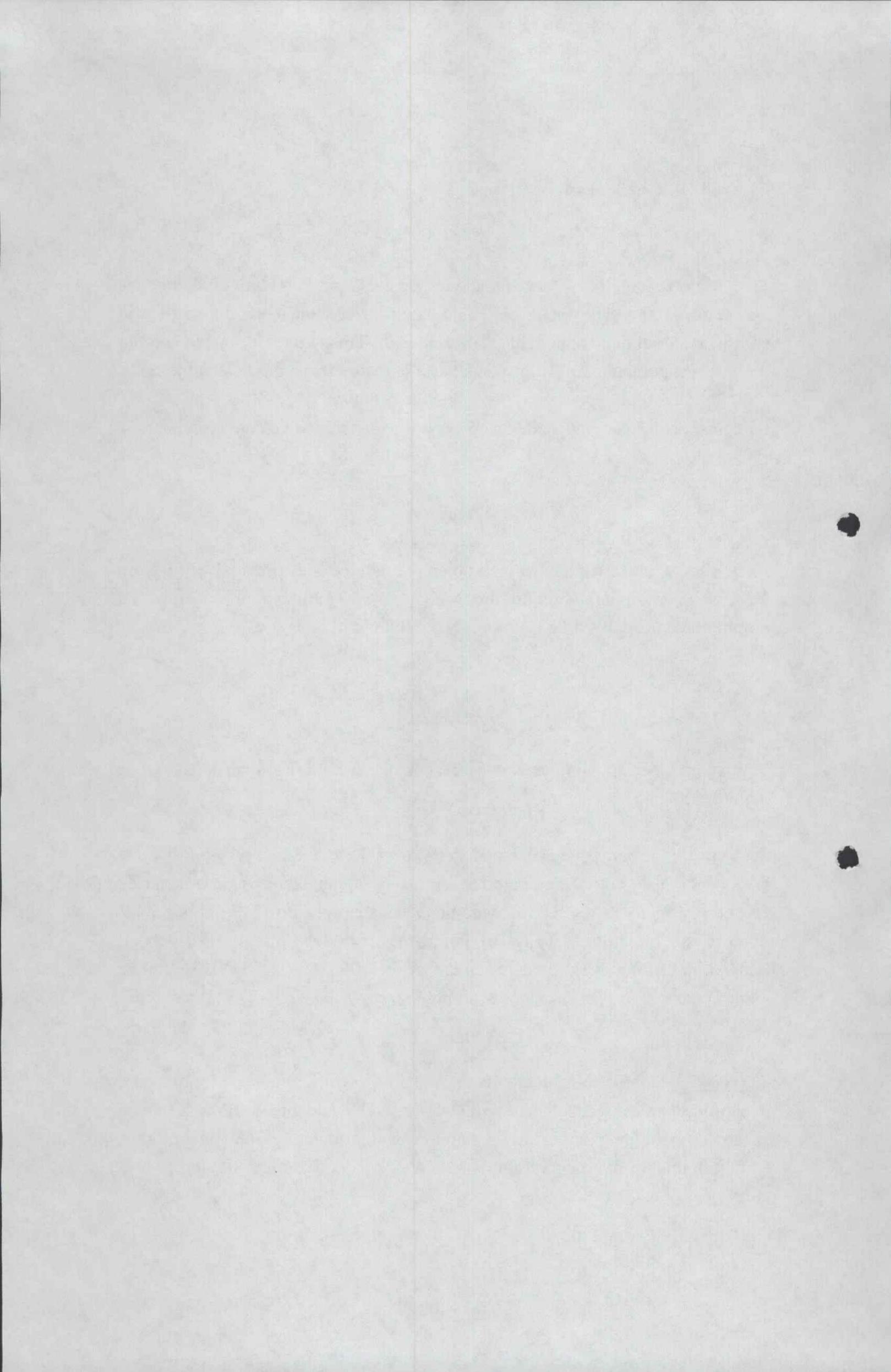
En mérito de lo expuesto y lo prescrito en el estatuto procedimental, el Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**Resuelve**

**Primero:** Declarar infundadas las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada.

**Segundo:** Declarar que el demandado Wilson Gerardo Sánchez Monroy tiene la obligación de entregarle materialmente a la demandante Suramericana de Eléctricos e Iluminación S.A.S. los inmuebles: apartamento 1215 del interior 2 de la torre 2 y parqueadero R-161 del primer piso del Conjunto Residencial Reserva del Alamo P.H. ubicados en la Carrera 105 A No. 75-15 de Bogotá, e identificados con las matrículas inmobiliarias No. 50C-1771231 y 50C-1771050.

**Tercero:** Ordenarle al demandado Wilson Gerardo Sánchez Monroy para que proceda a entregarle materialmente a la demandante Suramericana de Electricos e Iluminación S.A.S. los inmuebles referidos en el numeral anterior. Comportamiento que deberá agotarse dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria de esta providencia.



28-2019-00392-00  
Entrega del tradente al adquirente – Sentencia.

**Cuarto:** Condenar al demandado Wilson Gerardo Sánchez Monroy a pagarle a la demandante Suramericana de Electricas e Iluminación S.A.S. a la suma \$36.000.000,00, correspondientes a los frutos civiles causados desde el vencimiento del pacto de retroventa hasta la fecha de esta sentencia, más \$1.500.000,00 mensuales desde esta última data hasta la materialización de la entrega al adquirente.

**Quinto:** Denegar las demás pretensiones de la demanda.

**Sexto:** En caso de que el demandado no cumpla la obligación en el plazo previsto en el numeral tercero, se comisiona para la práctica de la diligencia de entrega al Juzgado Civil Municipal que por reparto corresponda.

**Séptimo:** Condenar en costas a la parte demandante, para su cuantificación se fijan \$5.000.000 como agencias en derecho. Liquidense.

**COPIESE Y NOTIFIQUESE**

**NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ**

**Juez**



República de Colombia  
Ramá Judicial del Poder Público  
Juzgado Veintiocho Civil  
del Circuito de Bogotá D.C

El anterior ~~auto~~ <sup>sentencia</sup> se Notifíca por Estado  
No. 012 Fecha 25 FEB 2021

El Secretario(a)

Faint, illegible text or markings at the bottom center of the page.

