RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Bogotá D.C., siete (7) de marzo de dos mil veintidós (2022)

Proceso: Entrega de la cosa del tridentes al adquirente
Radicación: 11001310305020200032700
Demandante: INVERSIONES CÁRDENAS FORERO Y CIA S EN C
Demandado: JAQUELINE OSORIO VÁSQUEZ
Asunto: Sentencia de anticipada 1 instancia

Procede el Despacho a proferir sentencia anticipada dentro del asunto de conformidad con lo normado en el numeral 3 del artículo 278 del Código General del Proceso, previo los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

1. Fundamentos fácticos

A través de apoderado judicial la sociedad Inversiones Cárdenas Forero y CIA S en C formulo demanda de entrega de la cosa por el tradente al adquirente en contra de la señora demandada Jaqueline Osorio Vásquez

Como sustento de su acción señaló:

1. Por Escritura No. 7293 del quince (15) de diciembre de dos mil (2000) de la Notaría 13 de esta ciudad, Jaqueline Osorio Vásquez entrego en dación en pago al Banco Central Hipotecario el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-136854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de esta ciudad. Acto en el cual se estipulo en la cláusula 9 la obligación de la demandada de efectuar su entrega real y material libre y a paz y salvo de cualquier expensa relacionada con este, y que fue inscrito en la anotación No. 17 del certificado de libertad.

2. Mediante Escritura Pública No. 2181 del veinticuatro (24) de diciembre de dos mil quince (2015) de la Notaría 59 de Bogotá el Banco Central Hipotecario transfirió a Central de Inversiones -CISA su derecho real de dominio sobre el citado inmueble, negocio que fue inscrito en la anotación No. 19.

3. A través de la Escritura Pública No. 975 del quince (15) de junio de dos mil dieciséis (2016) de la Notaria 34 de Bogotá registrada en la anotación No. 20 del certificado de libertad, Central de Inversiones -CISA vendió a la Compañía de Gerenciamiento de Activos Ltda su derecho de dominio.

4. Mediante Escritura Pública No. 2150 del veintiséis (26) de agosto de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría 18 de esta ciudad inscrita en la anotación No. 22 del folio correspondiente, Inversiones Cárdenas Forero y CIA S en C adquirió por compraventa de la Compañía de Gerenciamiento de Activos Ltda el derecho real de dominio del multicitado predio.

5. En las cláusulas 4°, 5° y 6° de los 4 últimos actos memorados respectivamente, se reiteró la obligación de entrega real y material del predio en cabeza de la demandada Jaqueline Osorio Vásquez conforme se estipuló en la cláusula 9° de la escritura pública No. 7293 del quince (15) de diciembre de dos mil (2000) de la Notaría 13 de esta ciudad, además de la advertencia de que la entidad que en cada una de ellas fungía como vendedora, no respondería frente al comprador respecto del cumplimiento de dicha obligación, y el conocimiento de este último frente al estado del predio.

6. Que, pese al recuento histórico de tradición del predio, la demandada Jaqueline Osorio Vásquez ocupa el predio y lo usufructúa desde el veintiséis (26) de abril de dos mil dieciséis (2016), sin que a la fecha haya efectuado a favor de la demandante su entrega real y material, lo que la ha imposibilitado explotarlo económicamente.

7. El veintiséis (26) de abril de dos mil dieciséis (2016) la demandada Jaqueline Osorio Vásquez presentó demanda de pertenencia que por reparto le correspondió al Juzgado 2 Civil del Circuito de esta ciudad bajo el radicado 11001310300220160016700. Pleito que fue dirimido mediante sentencia emitida en segunda instancia por la Sala Civil del Tribunal Superior de esta ciudad el veinticuatro (24) de julio de dos mil veinte (2020), la cual decidió negar las pretensiones de la acción.

2. Pretensiones

Con fundamento en la situación planteada, solicita la demandante:

1. Ordenar a la demandada Jaqueline Osorio Vásquez, la entrega real y material a favor de la demandante el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-136854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de la ciudad de Bogotá.

2. Se fije fecha y hora para que se materialice la orden de entrega, o se proceda a comisionar al Juez Civil Municipal de esta ciudad en el evento de que la demandada Osorio Vásquez no lo hiciere de manera voluntaria y en el término que indique el Juzgado, indicándose que frente a dicha diligencia no procede oposición alguna.

3. Que en la orden de entrega se incluya aparte del predio, todas sus dependencias, acciones y mejoras que forman parte de él y que no tengan el carácter de muebles.

4. Se dé cumplimiento a los artículos 308 y siguientes del Código General del Proceso en el acto de entrega.

5. En caso de oposición, se condene en costas, agencias en derecho y gastos a la demandada Osorio Vásquez.

3. Contestación y defensa de la demandada JAQUELINE OSORIO VÁSQUEZ.

Notificada del asunto de manera personal, en tiempo se opuso a las pretensiones de la demanda. Señaló que no le consta el contenido de las escrituras públicas señaladas en el líbello de la acción, que no tiene obligación para con la demandante respecto a la entrega del predio al no existir vínculo jurídico no contractual entre estas, dado la tradente de la demandante es la Compañía de Gerenciamiento de Activos S.A.S.

Seguido, da por cierto que usufructúa el bien desde el dos mil dieciséis (2016), memorando que la es el Banco Central Hipotecario acción en contra de aquella. Como sustento de lo anterior, invocó como excepciones de fondo las denominadas:

3.1. INEXISTENCIA DE VINCULO CONTRACTUAL PARA FORMULAR LA DEMANDA DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE, dado que para acudir a la acción que aquí se decide, debe mediar un documento traslativo entre la demandante y la demandada, el cual no existe entre las partes en contienda.

3.2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, teniendo en cuenta que partiendo de la naturaleza del asunto, la demandada no se encuentra llamada a cumplir la obligación echada de menos por la demandante, al no ser la tradente de la venta realizada a su favor.

4. Actuación procesal

Admitido el trámite mediante auto del primero (01) de febrero de dos mil veinte (2020)¹, y luego de evacuadas las etapas de rigor una vez notificada la demandada, con proveído del diez (10) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)², haciendo uso de las facultades previstas en el parágrafo del artículo 372 del Código General del Proceso decreto pruebas, y en aplicación a lo previsto en el numeral 3° del artículo 278 *ib* se ordenó a la Secretaría dar cumplimiento a la fijación en lista de que trata el artículo 120 *ib* a efectos de emitir sentencia anticipada.

C O N S I D E R A C I O N E S

1. Presupuestos procesales

Examinada la documentación aportada se observa que se reúnen los presupuestos procesales, la demanda fue presentada en debida forma según los dictados del artículo 82 del Código General del Proceso-, los extremos litigiosos fueron debidamente representados; y no se observan además causales de nulidad que pudieran invalidar total o parcialmente lo actuado.

2. Problema jurídico a resolver

Se contrae a establecer si la Escritura Pública No. 2150 del veintiséis (26) de agosto de dos mil dieciséis (2016), por medio de la cual la demandante Inversiones Cárdenas Forero y CIA S en C el derecho real de dominio del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-136854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, legitima a la demandante para que pueda determinar reclamar de la demandada la entrega del inmueble.

3. Presupuestos de la acción

El artículo 740 del Código Civil señala que *“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. Lo que se dice del dominio se extiende a todos los otros derechos reales”*.

¹ Pdf 07AutoAdmite2021021.pdf

² Pdf 18AutoTienePorNotificadoDecretoPruebas20211214.pdf

A su vez el artículo 741 *ib* hace relación a las partes en el modo de la tradición y quienes son los sujetos procesales en las acciones judiciales como la aquí instaurada: “*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.*”

De ahí que, artículo 756 del *ib* regula la tradición de inmuebles memorando: “*Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos*”.

De su lado, el artículo 1857 *ib* codifica el perfeccionamiento del contrato de venta señalando: “*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.(...)”

Por otro lado, dispone el artículo 378 del Código General del Proceso, 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 la haga la entrega material correspondiente, acción que a su vez puede ser utilizada por quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso 1° del artículo 922 del Código de Comercio.

Dicha acción tiene su origen en los Arts. 1.880 y 1.882 del Código Civil, dado que, al tenor de la Ley sustancial, es obligación del vendedor hacer entrega de la cosa vendida al comprador; además, conforme lo establece el legislador la persona legitimada para demandar es el comprador de la cosa, pues en el radica el derecho de exigir la entrega de la cosa al vendedor.

De lo dicho emerge que en la presente acción quien legitimado por activa para obtener mediante sentencia judicial la entrega material de un inmueble materia de compraventa, es quien figure como comprador y por legitimación por pasiva quien tenga la orden de entregar materialmente el bien inmueble, que haya adquirido para con el demandante tal compromiso contractual es decir quien funja como vendedor en la misma convención.

Así lo dijo por ejemplo la Sala Civil del Tribunal Superior de esta ciudad en sentencia del veinte (20) de febrero de dos mil quince (2015) M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez, expediente No. 2013-00601-01, al señalar que para la prosperidad de la acción aquí incoada, es necesario que: **(a)** entre las partes se hubiere celebrado un negocio jurídico relativo al dominio, al usufructo, al uso o a la habitación, en virtud del cual hubiere surgido la obligación de hacer tradición solemne y válida; **(b)** que este deber de prestación haya sido atendido cabalmente por el demandado, en tanto que el título se inscribió en el registro correspondiente, y **(c)** que de ese negocio también hubiere despuntado la obligación de hacer entrega material, la cual, esta sí, se encuentre pendiente de cumplir, no obstante ser exigible.

Presupuestos que explican por qué el legislador para su interposición ordenó que como anexo de la demanda se acompañe copia de la escritura pública registrada, que no es otra cosa que la prueba del título y de la existencia de la obligación que reclama el adquirente al tradente.

4. Caso en concreto

Para el caso bajo estudio, teniendo en cuenta los postulados normativos y jurisprudenciales previamente señalados, de entrada se avizora el fracaso de las pretensiones elevadas por la sociedad Inversiones Cárdenas Forero y CIA S en C, al no darse los presupuestos para su prosperidad.

A saber, la demandante funda sus pretensiones en la Escritura Pública No. 2150 del veintiséis (26) de agosto de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría 18 de la ciudad de Bogotá, a través de la cual la Compañía de Gerenciamiento de Activos Ltda le transfirió el derecho real de dominio que ostentaba sobre el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.50S-136854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, instrumento público que se encuentra debidamente registrado en la anotación No. 22 del certificado de tradición correspondiente.

De ahí que, es patente que la demandada Jaqueline Osorio Vásquez no está legitimada por pasiva para efectuar la entrega del aludido inmueble en virtud del citado negocio jurídico, ello por cuanto acorde a las normas sustanciales previamente señaladas y de la revisión de su contenido y conforme a como quedo registrado en el certificado de libertad, se tiene que el vendedor obligado a efectuar dicha entrega es la Compañía de Gerenciamiento de Activos Ltda, y no a quien aquí se demandó.

Obsérvese que, en aparte alguno del contrato consignado en el instrumento antes referido, se menciona a la aquí demandada como parte dentro de dicha convención, por lo que no es dable atribuirle la calidad de tradente del inmueble en mención.

Ahora, si bien el memorado convenio contiene determinadas cláusulas y apartes, como pasan a transcribirse, a través de las cuales la demandante en su calidad de compradora, por un lado, eximió a la Compañía de Gerenciamiento de Activos Ltda quien fungió como vendedora de la obligación de entrega real y material del inmueble, y por el otro, manifestó conocer todas las circunstancias relativas al estado del predio entre las que podría cobijada la imposibilidad de entrega, se itera, tampoco se dispuso que dicha obligación recaía en cabeza de la demandada, ni mucho menos que ella ha asentido adquirirla respecto de la aquí demandante.

A saber, en la cláusula 2 en relación con la entrega se señaló: “**ENTREGA:** *Que conforme a lo establecido en la Cláusula Novena (9º) de la escritura pública de dación en pago siete mil doscientos noventa y tres (7293) del Quince (15) de diciembre de dos mil (2000) y otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá D.C., respecto de la entrega del inmueble quedo consignado que “la deudora hará entrega real y material del bien transferido en Dación en Pago a la fecha, y los entregarán a paz y salvo por concepto de impuestos y expensas comunes de administración ordinarias y extraordinarias así como de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas y teléfono”;* entrega que a la fecha del presente instrumento público no se ha producido respecto de lo cual en vendedor no responderá.”

En la cláusula 3° se acordó: **“SANEAMIENTO.- Que la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S A S EN LIQUIDACIÓN manifiesta que el inmueble que por este acto se transfiere, es de su exclusividad propia y que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y transfiere el dominio en el mismo estado en que fue recibido, quedando en consecuencia, liberada de toda responsabilidad relacionada con el saneamiento de la presente transferencia.**

En la cláusula 5° se convino **“QUINTA.- ENTREGA DEL INMUEBLE., Conforme con las consideraciones expuestas en el presente instrumento público, COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S A S EN LIQUIDACIÓN no responderá al comprador por la entrega del bien inmueble**

PARÁGRAFO PRIMERO: EL COMPRADOR manifiesta que conoce y acepta el inmueble objeto de esta compraventa en el estado y las condiciones en que se encuentra”

Y por último en el inciso 3° del literal C de la cláusula 8°: **“(…) Que está de acuerdo en que la entrega real y material del inmueble está pendiente de llevarse a cabo. – Que acepta la transferencia del dominio del inmueble en la forma establecida y excluye de responsabilidad de COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S A S EN LIQUIDACIÓN respecto de su saneamiento.- Que libera de toda responsabilidad a COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S A S EN LIQUIDACIÓN”**

Conclusión que toma refuerzo si se tiene en cuenta que la demandante en su líbello indicó que la demandada Jaqueline Osorio Vásquez ostenta el predio desde el veintiséis (26) de abril de dos mil dieciséis (2016), frente a lo cual en su oportunidad incluso interpuso demanda de pertenencia con radicado No.11001310300220160016700, trámite que fue evacuado en primera instancia por el Juzgado 2 Civil del Circuito y dirimido en segunda por la Sala Civil del Tribunal Superior de Bogotá mediante sentencia del veinticuatro (24) de julio de dos mil veinte (2020) que decidió negar las pretensiones de la acción, trámite sobre el cual se allegó prueba documental respectiva.

Luego entonces, frente a la carencia de legitimación por pasiva de la señora Osorio Vásquez al no existir entre las partes un negocio jurídico relativo al dominio del bien, a través del cual esta última se hubiere obligado para con la demandante de hacer tradición solemne y válida, si la parte demandante pretende la entrega del inmueble en manos de la demandada, ello procedería a través de otras acciones distintas de la prevista en el artículo 378 del Código General del Proceso.

Ahora, es de destacarse que tal y como lo expone la demandante en su líbello, existe un histórico de negocios jurídicos debidamente registrados en las anotaciones No. 17, 19 y 20 del certificado de tradición y libertad del predio con folio No.50S-136854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad. A saber: i) la transferencia en dación por pago realizada demandada Jaqueline Osorio Vásquez a favor del Banco Central Hipotecario mediante la Escritura Pública No.7293 del quince de diciembre de dos mil (2000) de la Notaría 13 de Bogotá para el pago obligaciones pendientes entre estas; ii) la venta efectuada por el Banco Central Hipotecario vendió a Central de Inversiones- CISA elevada a Escritura Pública No. 2181 del veinticuatro (24) de diciembre de dos mil quince (2015) de la Notaría 59 de esta ciudad; y iii) la venta realizada por Central de Inversiones- CISA a la Compañía de Gerenciamiento de Activos S.A.S. en Liquidación, protocolizada en la Escritura Pública No. 975 del quince (15) de junio de dos mil dieciséis (2016) de la Notaría 35 de Bogotá.

No obstante, pese a que de aquellos se concluye que la demandada ostento en su oportunidad el derecho real de dominio del inmueble, por un lado, este fue transferido en virtud del convenio celebrado por el Banco Central Hipotecario, y por el otro, contrario a lo insinuado por la demandante no cabe invocar la acción aquí iniciada para colegir la obligación de entrega para con la demandante, pues no obra elemento de juicio que acredite que la señora Osorio Vásquez se haya obligado para con Inversiones Cárdenas Forero y CIA S en C. en tal sentido.

CONCLUSIÓN

En concordancia con lo expuesto, se encuentra que para el caso bajo estudio, no se encuentran dados los elementos para la prosperidad de la acción de la entrega de la cosa por el tradente al adquirente que consagra el artículo 378 del Código General del Proceso, puesto que no se acreditó la existencia de un negocio jurídico relativo al dominio celebrado entre las partes en contienda, a partir del cual se pudiese establecer por parte de la demandada su obligación de entrega real y material a la demandante.

Frente al fracaso de las pretensiones invocadas, se impondrá la respectiva condena en costas a cargo de la parte actora.

En mérito de lo aquí expuesto, el **JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.**, administrando Justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda iniciada por Inversiones Cárdenas Forero y CIA S en C en contra de la señora Jaqueline Osorio Vásquez.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante, incluyendo por concepto de agencias en derecho la suma correspondiente a \$2.000.000. Por Secretaría líquídense.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

PILAR JIMÉNEZ ARDILA
JUEZ

JST

Firmado Por:

Pilar Jimenez Ardila
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 050
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **94ecccd07ab6918021708ae95a670a7e565bba5ff86c0f60bae39fa1420348ad**

Documento generado en 07/03/2022 04:26:58 PM

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