

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

Funza, Cundinamarca, dieciocho (18) de noviembre de 2021

RADICADO 2019-00960

Cumplido el rito procesal, y al no existir causal de nulidad que invalide lo actuado hasta el momento, procede este Despacho a decidir de fondo el presente asunto.

I. SÍNTESIS FÁCTICA Y PROCESAL

1.1. La señora LILIA ISABEL CAMARGO FLÓREZ, actuando a través de apoderado judicial, y aportando como fuente de la pretensión la primera copia de la escritura pública 2817 del 01 de septiembre de 2018, protocolizada en la Notaria 39 del Círculo de Bogotá, promovió demanda contra RICARDO CAMARGO FLÓREZ, para que previos los tramites del proceso previsto en el artículo 378 del CGP, se ordene a su favor la entrega del *“lote de terreno junto con la construcción, mejoras existentes dentro de él, la cual consta de un local y un apartamento conocido con el nombre de “hato Lindo” perímetro urbano del municipio de Madrid departamento de Cundinamarca, calle 2 No. 7-30 (k, 15+197.30 autopista Bogotá,-Medellín), cuya cabida y linderos están especificados en el HECHO PRIMERO de la presente demanda”*.

1.2. Como fundamentos fácticos expresó, que el demandado mediante la citada Escritura, celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria 50C-1429117, y no obstante que en la cláusula cuarta del instrumento público antes relacionado se *“expresó que había hecho entrega real y material a la Compradora y esta declara haberlos recibido, en la realidad esta entrega no se llevó a cabo hasta la fecha de la presentación de esta demanda”*, pese a

los requerimientos realizados y al cumplimiento de las obligaciones a cargo de la demandante.

1.3. La demanda fue admitida a trámite el 25 de octubre de 2019, bajo los preceptos establecidos en el artículo 378 del CGP¹, convocando al juicio al señor RICARDO CAMARGO FLÓREZ, quien de manera inmediata compareció personalmente al proceso, no obstante, durante el término de traslado guardó silencio².

II. CONSIDERACIONES:

2.1. Ciertamente, los presupuestos procesales se encuentran reunidos a cabalidad y sobre ellos no hay lugar a reparo alguno, en tanto, de la documentación obrante al proceso se determina claramente la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, y no se observa causal alguna que pueda invalidar la actuación surtida o que conlleve a decisión inhibitoria; por lo que están dadas las condiciones para proferir sentencia de mérito en la forma y términos establecidos en el artículo 378 del Código General del Proceso³.

2.2. Ahora bien. Descendiendo al asunto en estudio, sabido es que el derecho civil colombiano diferencia claramente las nociones de **título** y **modo**, refiriendo la Corte Constitucional que el primero de ellos, es “*el hecho del hombre o la sola ley que establece obligaciones o lo faculta para la adquisición de los derechos reales..., al paso que el segundo es la manera como se ejecuta o realiza el título*”, distinción a partir de la cual el artículo 673 del Código Civil, estableció los modos de adquirir el dominio entre los cuales se encuentran la tradición, fenómeno jurídico que hoy interesa al asunto en estudio.

2.3. Se viene señalando entonces, que la *tradición* es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y a voces de lo dispuesto en los artículos 740 y 741 del C.C., consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad de intención de transferir el dominio, y por

¹ Folio 22

² Folio 23

³ “...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 a 310...”.

otra la capacidad e intención de adquirirlo, ocupando la calidad de *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.-

Sobre el tópico que se viene analizando la Sala de Casación Civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC674-2020 del 3 de marzo de 2020 con ponencia del magistrado Ariel Salazar expuso:

Con respecto a los bienes inmuebles, la tradición no se efectúa con la simple entrega material, sino que, por expreso mandato del artículo 756 del Código Civil, ella tiene lugar mediante la inscripción del título en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, norma que guarda armonía con lo dispuesto por el artículo 749 del mismo Código, que preceptúa que cuando la ley exige solemnidades especiales para la enajenación no se transfiere el dominio sin la observancia de ellas. Esto significa, entonces, que la obligación de dar que el vendedor contrae para con el comprador respecto de un bien raíz, se cumple por aquél cuando la escritura pública contentiva del contrato de compraventa se inscribe efectivamente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, sin perjuicio de su entrega, pero, como lo tiene por sentado la jurisprudencia de esta Corporación, entre otras en sentencia de 2 de febrero de 1945, “no es necesaria la entrega material de inmueble vendido para que se transfiera el dominio al comprador; basta el registro del título en la respectiva oficina.»

Ha concretado igualmente, que para perfeccionar la tradición se requiere la voluntad del tradente, el consentimiento del adquirente, el título traslativo de dominio (venta), ausencia de error en cuanto a la identidad de la especie que debe entregarse, o de la persona a quien se hace la entrega; como condiciones subjetivas, la propiedad de la cosa en cabeza del tradente; la facultad de transmitir su dominio; e intención de enajenar; ya que si falta una de estas condiciones no hay tradición ni tampoco enajenación.

2.4. Finalmente, La acción por medio de la cual se demanda en el presente asunto, 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.

III. ANÁLISIS DEL CASO EN CONCRETO

En el caso sometido a estudio, solicita la demandante LILIA ISABEL CAMARGO FLÓREZ, se ordene en su favor, la entrega forzada del “lote de terreno junto con la construcción, mejoras existentes dentro de él, la cual consta de un local y un apartamento conocido con el nombre de “hato Lindo” perímetro urbano del municipio de Madrid departamento de Cundinamarca, calle 2 No. 7-30 (k, 15+197.30 autopista Bogotá,-Medellín), identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria 50N-1429117.

En este caso particular, el título traslativo de dominio aportado como fundamento de la acción incoada, esto es, la entrega de la cosa por el tradente al adquirente, lo constituye el contrato de venta contenido en la escritura pública 2817 del 01 de septiembre de 2018, protocolizada en la Notaria 39 del Círculo de Bogotá, para cuyo efecto se aportó al plenario la primera copia⁴, la cual se encuentra debidamente registrada el 11 de septiembre de 2018, en la anotación número cinco del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50N-1429117, negocio jurídico que a juicio de este funcionario cumple con las solemnidades legales establecidas en los artículos 673, 479 y 756 del Estatuto Civil.

No existe prueba que enerve los elementos objetivos y subjetivos que para perfeccionar la tradición se requiere, tal como se expresaron en párrafos antecedentes, esto es, la voluntad del vendedor de enajenar su derecho de propiedad, el consentimiento del adquirente de perfeccionar el derecho adquirido, existe identidad y capacidad respecto de los contratantes, e identidad del inmueble objeto del contrato, el derecho de propiedad radicaba en el tradente, y, por tanto, ostentaba la facultad de transmitir el derecho dominio.

Además, ante el silencio del demandado durante el término del traslado de la demanda, este Despacho mediante auto dictado el pasado cuatro de noviembre de la anualidad que avanza, dio aplicación al inciso 1 del artículo 97 del CGP, esto es, presumiendo ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, en cuanto contiene declaraciones directas que solo le afectan a éste.

⁴ Folio 7

Elementos de juicio que junto a la manifestación jurada de la parte actora, de no haberse efectuado la entrega del inmueble pese a que en dicho instrumento aparece haberse cumplido, cumplen con las exigencias consagradas en el artículo 378 del Código General del Proceso, y por contera de ellos surge el incumplimiento de las obligaciones legales establecidas en los artículos 1880 y 1882 del Código Civil, por parte del señor RICARDO CAMARGO FLÓREZ, los cuales en su tenor literal establecen:

ARTICULO 1880. <OBLIGACIONES DEL VENDEDOR>. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II.

ARTICULO 1882. <TIEMPO DE ENTREGA Y RETARDO>. El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él.

Acopio probatorio que permite formar juicio de certeza en la obligación aquí reclamada, y, por tanto, la prosperidad de las pretensiones incoadas, razón por la cual, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA CUNDINAMARCA, en uso de sus facultades legales y administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

IV. RESUELVE:

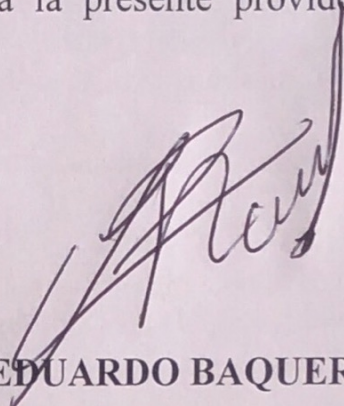
PRIMERO: ORDENAR al señor RICARDO CAMARGO FLÓREZ en su calidad de tradente, que en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, **ENTREGUE** a la demandante LILIA ISABEL CAMARGO FLÓREZ, en su calidad de adquirente, el bien inmueble objeto del contrato de compraventa, ubicado en la calle 2 No. 7-30, del municipio de Madrid - Cundinamarca, cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran debidamente especificados en la escritura pública 2817 del 01 de septiembre de 2018, protocolizada en la Notaria 39 del Círculo de Bogotá, la cual fue registrada el día 01 de septiembre de 2018, en la anotación número cinco (05) del Folio de matrícula inmobiliaria 50C-1429117.

SEGUNDO: En caso de incumplimiento, y previa manifestación de la parte demandante, realícese la entrega en la forma establecida en los artículos 307 y 308 del CGP.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$ 3,5. M. M. L. V., a cargo de la parte vencida. Líquidense por la secretaria del Juzgado.

CUARTO: Ejecutoriada la presente providencia, archívese el expediente.

Notifíquese y cúmplase



CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO
Juez