



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

REF.: SENTENCIA ANTICIPADA

ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE No. 11001310304320210005800

DEMANDANTE: CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO

DEMANDADOS: BANCO DAVIVIENDA S.A., MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS y ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE

Por advertir que en este asunto se cumple con los presupuestos del numeral 3º del inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso frente a **BANCO DAVIVIENDA S.A. y ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE**, por una parte y por la otra los presupuestos del numeral 2º del inciso tercero del artículo 278, en concordancia con el artículo 378 de la misma codificación procedimental frente a **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, en consecuencia, procede el suscrito Juez a dictar SENTENCIA ANTICIPADA dentro del presente asunto.

ANTECEDENTES

I.- DEMANDA, PRETENSIONES Y HECHOS.

Mediante escrito radicado a este Juzgado el día 18 de febrero de 2021, **CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO** instaura demanda para la entrega del tradente al adquirente en contra de **BANCO DAVIVIENDA S.A., MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS y ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE**, con el fin de obtener de los demandados la entrega real y material del apartamento 1002, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el FMI No. 50C-256803 de la ORIP Bogotá – Zona Centro y del garaje 1-10, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el FMI No. 50C-256774 de la ORIP Bogotá – Zona Centro, así mismo solicitó el pago de los frutos civiles que medianamente pudieran producir los inmuebles.

Alegó como sustento factico de su pedimento los siguientes hechos:

1º. En la ciudad de Bogotá, el día 7 de Julio del 2010, mediante Contrato de Leasing No. 06000463300019285, Modalidad Leasing Habitacional, Sistema Canon Fijo -Tasa Fija-, **EL BANCO DAVIVIENDA S.A.**, entrego a título de mera tenencia a la Locataria **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, los siguientes bienes inmuebles:

1.1. El Apartamento 1002, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del Edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá.

1.2. El Garaje 1-10, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del Edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá.

2º. El canon mensual pactado entre las partes correspondió al valor periódico que pagaría la Locataria **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, a favor **DEL BANCO DAVIVIENDA S.A.**, durante el plazo y en las fechas establecidas en el citado Contrato de Leasing Habitacional.

3º. También, era de conocimiento para mi Mandante, que desde el año 2018, **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, venía sufriendo graves crisis y problemas económicos que le impedían cumplir a veces, en todo y/o a veces en parte con la cuota mensual del comentado Contrato del Leasing Habitacional.

JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SENTENCIA ANTICIPADA Rad. 110013103043202100058

4°. **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, para poder cumplir sus compromisos mensuales del mentado contrato se vio en la necesidad de recurrir en varias ocasiones a múltiples préstamos con diferentes personas, incluso, con el mismo Señor **CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO**.

5°. Como consecuencia de la mencionada crisis económica y contera, también, a los mencionados préstamos, el día 10 de Junio del año 2020, en la ciudad de Bogotá, la Locataria **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, celebro sobre los Dos (2) inmuebles antes mencionados un Contrato de Promesa de Transferencia de Dominio a Título de Leasing Habitacional de Vivienda Familiar a favor de **CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO**, por la suma de Seiscientos Millones de Pesos (\$600.000.000).

6°. Dicha suma de dinero fue y sería cancelada por **CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO**, a favor de la Locataria **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, de la siguiente manera:

a). La suma de Cincuenta Millones de Pesos (\$50.000.000), recibidos por **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, el día 3 de Febrero del 2020, es decir, con mucha anterioridad al mencionado Contrato de Promesa de Transferencia de Dominio a Título de Leasing Habitacional de Vivienda Familiar.

b). La suma de Ciento Sesenta Millones de Pesos (\$160.000.000), recibidos por **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, el día 10 de Septiembre del 2020.

c). La suma de Ciento Noventa Millones de Pesos (\$190.000.000), dentro de los Sesenta (60) días siguientes a la firma de la escritura pública que solemniza el mencionado Contrato de Promesa de Transferencia de Dominio a Título de Leasing Habitacional de Vivienda Familiar, pago que ya se dio en su totalidad y a entera satisfacción por parte de **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**.

d). La suma de Doscientos Millones de Pesos (\$200.000.000), es decir, el saldo, en el mismo instante en que se entreguen los Dos (2) inmuebles antes citados lo que a la fecha no ha ocurrido.

7°. Como consecuencia de los pagos antes mencionados, **MÓNICA PATRICIA**, pudo cancelar todos y cada uno de los dineros por ella adeudados a la mencionada Entidad Bancaria sobre el Leasing Habitacional en comento.

8°. Igualmente, como consecuencia del pago antes citado; y también, como consecuencia del Contrato de Promesa de Transferencia de Dominio a Título de Leasing Habitacional de Vivienda Familiar, antes referido, **EL BANCO DAVIVIENDA S.A.**, mediante la Escritura Pública No. 12.221, otorgada el día 30 de Septiembre del año 2020, ante **LA NOTARIA 29 DEL CIRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ**, le transfirió el dominio a título de leasing habitacional de vivienda familiar, a favor de **CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO**, de los siguientes inmuebles:

8.1. El Apartamento 1002, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del Edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-256803 de **LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ. -ZONA CENTRO-**

8.2. El Garaje 1-10, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del Edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50C-256774 de **LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ. -ZONA CENTRO-**

9°. Igualmente, se conoce que, en la precipitada Escritura Pública se pacto en varias cláusulas que los inmuebles antes vendidos serían entregados al Señor **CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO**, por la Vendedora **BANCO DAVIVIENDA S.A.**; pero a través de la Locataria y tenedora de tales bienes Señora **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, dentro de los 30 días siguientes al otorgamiento de la misma, es decir, dentro de los días 30 de Septiembre del 2020, al día 30 de Octubre del 2020.

10°. Dicha Escritura Pública fue debidamente registrada en cada uno de los Folios de las Matriculas Inmobiliarias de los citados bienes.

11°. Llegado el día antes mencionado, esto es, el día 30 de Octubre del 2020, **EL BANCO DAVIVIENDA S.A.**, ni **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, hicieron entrega real y material alguna de los inmuebles antes mencionados, al hoy demandante.

12°. Al requerir en tal sentido **AL BANCO DAVIVIENDA S.A.**; y a **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, únicamente se pronuncio esta última para manifestarle a mi Mandante que su Esposo **ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE**, se rehusaba a entregar los inmuebles porque este simplemente argumenta tener unos derechos de una aparente propiedad que nunca jamás ha tenido sobre tales bienes inmuebles y que, incluso, tampoco, **MÓNICA PATRICIA**, ha tenido como de su propiedad.

13°. Frente al hecho anterior, debemos de recordar que, mi Mandante es una persona totalmente ajena a los problemas que en sí puedan tener los esposos **LÓPEZ MEZA**, a nivel pareja y frente a los inmuebles adquiridos por el hoy demandante.

14°. También, debemos de recordar que **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, solamente tenía tales bienes en calidad de mera tenencia.

15°. Tanto, los linderos generales, como, los linderos especiales del Apartamento y del Garaje en comento, se encuentran consignados en su totalidad en la Escritura Pública antes citada; razón por la cual no se vuelven a transcribir por economía procesal.

16°. Desde el día 1 de Noviembre del 2020, los demandados están en mora de entregar real y materialmente tales bienes; razón por la cual el demandante no los ha podido ocupar ni los ha podido arrenda para percibir renta mensual alguna sobre los Dos (2) citados inmuebles.

17°. El valor mensual del arrendamiento que pueden producir tales bienes desde el día 1 de Noviembre del 2020, es de una suma aproximada de (\$5.000.000); y/o la suma que finalmente se logre demostrar en este proceso.

18°. Como consecuencia de la no entrega de los comentados inmuebles **CARLOS ALBERTO**, esta sufriendo serios e ingentes perjuicios de orden material los cuales deben ser reparados en su integridad en este proceso por los ahora demandados.

19°. El día 17 de Noviembre del año 2020, el demandante **CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO**, solicitó ante **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. -PROCURADURÍA DELEGADA PARA ASUNTOS CIVILES-. CENTRO DE CONCILIACIÓN**, la correspondiente conciliación extraprocesal para poder zanjar con los ahora demandados todas y cada una de las diferencias ahora reclamadas.

20°. Después de varios intentos fallidos por la inasistencia del Convocado **ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE**, finalmente, el día 19 de Enero del 2021, se llevo a cabo con todos los ahora demandados el intento de conciliación extraprocesal antes mencionada ante **LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. - PROCURADURÍA DELEGADA PARA ASUNTOS CIVILES-. CENTRO DE CONCILIACIÓN**, la cual fue Declarada Fracasada por la posición intransigente del Convocado **ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE**.

II.- ACTUACION PROCESAL.

Reunidos los requisitos de ley, mediante proveído calendarado el 18 de marzo de 2021 (pdf 09AutoAdmiteDemanda), se admitió demanda; ordenándose en el mismo, la notificación a los demandados, así como el traslado de ley, diligencia que se llevó a cabo conforme lo dispone el decreto 806 de 2020.

En su oportunidad, el demandado **ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE** guardó silencio, mientras que los demandados **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS** y **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, otorgaron poder, pero solo la última formuló excepciones de mérito, de las cuales se corrió traslado a la demandante en debida forma, siendo descorridas éstas, sin solicitar pruebas adicionales.

Se impone entonces, ahora, pronunciarse de fondo en el presente asunto conforme lo dispone el numeral 3º del inciso tercero del artículo 278 del Código General del Proceso frente a los demandados **BANCO DAVIVIENDA S.A.**, y **ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE**, por una parte y los presupuestos del numeral 2º del inciso tercero del artículo 278, en concordancia con el artículo 378 de la misma codificación procedimental frente a **MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS**, de lo que se ocupará éste fallador a continuación:

III. CONSIDERACIONES

3.1.- PRESUPUESTOS PROCESALES.

En el presente caso no se observa causal de invalidación de lo actuado, ni reparo que formular en contra de los llamados presupuestos procesales, pues los requisitos necesarios exigidos para proferir sentencia de mérito de forma anticipada se encuentran reunidos; la demanda cumple las exigencias formales que le son propias; los extremos procesales gozan de capacidad para ser parte y quienes comparecieron al proceso lo hicieron en debida forma; además es competente este despacho para la evacuación del trámite y definición del asunto planteado.

3.2.- DE LA ACCIÓN PARA LA ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE.

La acción que nos ocupa se encuentra regulada en el artículo 378 del Código General del Proceso, que describe el procedimiento de entrega del tradente al adquirente en los siguientes términos:

“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 formular dicha demanda 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.

A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación con carácter 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 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 a 310.

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 este caso la entrega se hará mediante la notificación al arrendatario para que en lo sucesivo tenga al demandante como su arrendador, conforme al respectivo contrato; a falta de documento, el acta servirá de prueba del contrato.”

Por su parte el artículo 740 del Código Civil dispone 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”.*

A su vez, el artículo 741¹ de la misma codificación trae la definición de tradente y adquirente, de lo cual se extrae quienes son los sujetos procesales en acciones judiciales como la que nos ocupa.

Por su parte el artículo 756 del Código Civil que regula la tradición de inmuebles dispone que *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”.*

De lo anterior resulta que la demanda debe estar presentada por el adquirente contra el tradente o contra la persona designada en el título para efectuar la entrega, además el título de tradición debe encontrarse inscrito en el correspondiente registro inmobiliario y solo debe hacer falta por cumplir la entrega material del bien al nuevo propietario.

¹ “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. Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios o sus representantes legales (...)”.

3.3.- DE LA FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA DEL DEMANDADO ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE.

Ha insistido este Despacho en otras oportunidades, así como ocurre en esta ocasión, que existen casos en los cuales a pesar de la no contestación de la demanda y de aplicar las sanciones procesales dispuestas en el artículo 97 del CGP y de las normas especiales que así lo autorizan, como es el caso del artículo 378 de la misma codificación adjetiva, no es posible acceder a las pretensiones de la demanda, ello por no encontrar cubiertos los requisitos de procedencia de la acción o alguna excepción de mérito que derrota a las peticiones del demandante como lo es la falta de legitimación en la causa.

Dicho lo anterior, para sustentar la falta de legitimación en la causa por pasiva del citado demandado basta con señalar que, revisadas las pruebas allegadas al proceso, no se acredita de ninguna forma que ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE celebró previamente algún contrato o acuerdo de voluntades plasmado por escritura pública que impusiera el cumplimiento de dicha figura jurídica, esto es la de hacer entrega material del inmueble al aquí demandante.

Nótese como ni en la escritura pública No. 12.221 del 30 de septiembre de 2020 elevada ante la Notaria 29 del Circulo de Bogotá, ni mucho menos en el contrato de leasing habitacional 06000463300019285 del 7 de julio de 2010 aparece el señor López Conde como parte contractual o como obligado en tal sentido.

En tal sentido necesario resulta concluir que ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE no está llamado a hacer entrega material del inmueble de manera directa por la vía de este proceso, pues si se miran bien las cosas, el citado ciudadano aparece en los hechos del proceso al señalársele de no querer hacer entrega del inmueble según refiere el hecho 12² de la demanda en razón a unos derechos de propiedad, situación que resulta extraña a la naturaleza de este asunto.

Y es que la calidad de mero tenedor o poseedor³ que pueda detentar el demandado López Conde sobre el apartamento 1002, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el FMI No. 50C-256803 de la ORIP Bogotá – Zona Centro y del garaje 1-10, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el FMI No. 50C-256774 de la ORIP Bogotá – Zona Centro, no lo legitiman por para ser parte demandada en este asunto, pues esta es una acción de naturaleza contractual y en consecuencia, solo quienes se han obligado contractualmente a entregar la cosa en virtud del título traslativo de dominio pueden ser llamados al proceso como parte pasiva.

3.4.- DE LA FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA DE LA DEMANDADO BANCO DAVIVIENDA S.A

Revisadas la escritura pública No. 12.221 del 30 de septiembre de 2020 elevada ante la Notaria 29 del Círculo de Bogotá y el contrato de leasing habitacional

² Dicho hecho fue aceptado por la demandada Mónica Patricia Meza Ceballos y no fue contestado por BANCO DAVIVIENDA S.A. ni por ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE.

³ No debe el despacho adentrarse en tales definiciones, pues de ser necesario, dicha situación tendrá que ser resuelta en su oportunidad ante una eventual oposición a la entrega.

06000463300019285 del 7 de julio de 2010, encuentra el despacho que la obligación de hacer entrega material del inmueble al aquí demandante se encuentra en cabeza de un tercero distinto al tradente; tercero que acudió a la firma de la escritura pública de forma personal e individual y sobre quien no recae la calidad de mandatario.

Nótese como la escritura pública No. 12.221 del 30 de septiembre de 2020 elevada ante la Notaria 29 del Círculo de Bogotá señala en el numeral tercero los antecedentes *“que la LOCATARIA celebró un contrato de Promesa de transferencia de dominio a título de leasing habitacional de vivienda familiar el DIEZ (10) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTE (2020) con EL ADQUIRENTE, señor CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO, (...) cuyo objeto es la transferencia de la opción de compra de los inmuebles descritos en la Clausula Primera de la Transferencia de Dominio a Título de Leasing Habitacional de Vivienda Familiar y por tanto habilitar a EL ENAJENANTE a transferir la propiedad del inmueble a EL ADQUIRENTE”*.

Del mismo modo el párrafo del numeral quinto de los citados antecedentes señala que *“Dado que los inmuebles objeto de esta transferencia según la clausula decima de la presente escritura, serán entregados por la Locataria al EL(LOS) ADQUIRENTE(S) dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la presente escritura (...)”*.

Lo anterior es confirmado en la cláusula decima de la escritura 12.221 del 30 de septiembre de 2020, la cual señala que *“Los inmuebles objeto de esta transferencia serán entregados por la locataria al ÉL (LOS) ADQUIRENTE dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la presente escritura”*.

Indica posteriormente la escritura que:

“PRESENTE: CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO, (...) dijo:

Que acepta en todas y cada una de sus partes el contenido de la presente escritura la transferencia que por medio de ella se ha hecho.

Que dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la presente escritura recibirá los inmuebles (...)”.

En otras palabras, en la citada escritura 12.221 el tradente y el adquirente aceptaron que la obligación de entregar materialmente el inmueble estaría en cabeza de un tercero, en este caso era responsabilidad de la locataria MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS,

De este modo se puede otear que la intervención de MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS en la escritura 12.221 como parte locataria, no tenía como único fin concretar la promesa de transferencia de dominio a título de leasing habitacional de vivienda familiar celebrada con el adquirente CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO, sino que además se obligaba directamente a hacer entrega de los inmuebles objeto de la transferencia de dominio y es a está y no a otra persona a quien el es exigible la obligación de entregar materialmente el inmueble.

Al respecto debe recordarse que el formato acta de entrega señala que desde el 21 de julio de 2010 la locataria MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS detentaba materialmente los inmuebles objeto de este proceso, de tal suerte que la obligación que adquiriría frente al adquirente era lógica, pues finalmente entre ella y este se había celebrado una promesa de transferencia de dominio a título de

leasing habitacional de vivienda familiar sobre los bienes que dan origen a este asunto.

En suma, como la obligación de entregar materialmente el inmueble desde la escritura quedó consignada en cabeza de un tercero distinto al tradente, en este caso específico DAVIVIENDA no puede ser obligado a entregar el bien, pues carece de legitimación en la causa por pasiva, dicho de otro modo, no es el llamado a cumplir con la obligación demandada de entregar materialmente el bien.

3.5.- DE LA SENTENCIA ANTICIPADA FRENTE A MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS POR NO EXISTIR PRUEBAS PENDIENTES QUE PRACTICAR Y ANTE LA INEXISTENCIA DE UNA VERDADERA OPOSICIÓN FRENTE A LA DEMANDA.

Debe iniciarse este punto iterando que para el despacho nos encontramos frente a los supuestos del numeral 2º del inciso tercero del artículo 278, en primera medida, pues ante la tempestiva declaratoria de falta de legitimación en la causa de los demandados BANCO DAVIVIENDA S.A. y ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE, en auto de esta misma fecha se dispuso rechazar las pruebas restantes por resultar inútiles para el proceso, al haberse aceptado todos los hechos de la demanda y no haberse objetado el juramento estimatorio.

En concordancia con lo anterior, considera el despacho que estamos en presentica de los supuestos del artículo 378 de la misma codificación procedimental, en primera medida pues todos los hechos de la demanda fueron aceptados e incluso se acepta de manera expresa la pretensión tendiente a que se libere despacho comisorio a efectos de realizar la entrega de dichos bienes.

Nótese que al contestar la demanda se aceptaron todos los hechos de la demanda, no se propusieron excepciones, no se objetó el juramento estimatorio, ni se solicitaron pruebas, se limitó la contestación a indicar que no estaban de acuerdo en hacer la entrega material pues era su cónyuge ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE quien de forma arbitraria detenta el bien, sin embargo salvo las razones de orden material, no se indica ninguna razón jurídica por la cual se puedan considerar la existencia de la oposición a la entrega, máxime cuando ella misma indica que siempre ha estado dispuesta a hacerla, pero es su pareja quien ha impedido la misma.

En este punto es importante señalar que oponerse a la demanda no es simplemente pronunciarse negativamente en contra de las pretensiones de la demanda, oponerse implica un esfuerzo argumentativo y probatorio, pues no en vano el artículo 96 del CGP al referirse a los requisitos de la contestación de la demanda señala en su numeral segundo que se debe contener:

“(…)

2. Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciere así, se presumirá cierto el respectivo hecho.

3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.

4. La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.

(...)"

En otras palabras, oponerse al contestar la demanda implica una serie de actos entrelazados, coherentes y congruentes, los cuales no encuentra el despacho cubierto según se pasa a explicar:

- a) Se aceptaron la totalidad de hechos de la demanda.
- b) Se está de acuerdo con que se libre despacho comisorio para que se haga la entrega de los inmuebles.
- c) Se dice no estar de acuerdo con las pretensiones 1, 3 y 4, sin embargo, al "oponerse" se señala que MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS siempre ha estado dispuesta a efectuar la entrega de los inmuebles.
- d) No se objetó el juramento estimatorio.
- e) No se presentan excepciones de merito que sustenten la supuesta negativa a entregar materialmente el inmueble.
- f) No se piden pruebas para sustentar su negativa o las razones que la excusan para realizar la entrega.

Así, se itera que resulta difícil entender como en este caso la demandada MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS se está oponiendo a la demanda cuando se itera, acepto la totalidad de sus hechos, no se objeta el juramento estimatorio y no se proponen excepciones; no en vano, la oportunidad de pedir pruebas adicionales para el demandado viene dada cuando se proponen excepciones de mérito, pues en ellas radica la verdadera oposición a la demanda.

Lo anterior impone dar paso a lo dispuesto en el artículo 378 del CGP, es decir dictar sentencia que ordene la entrega, la cual se cumplirá con arreglo a los artículos 308 a 310.

En todo caso, aun haciendo abstracción del artículo 378 del CGP, lo cierto es que al no existir otras pruebas por practicar igual suerte correría esta sentencia, pues se encuentra en cabeza de dicha demandada la obligación de entregar materialmente los bienes.

3.6.- DE LA OBLIGACIÓN EN CABEZA DE LA DEMANDADA MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS DE HACER ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL APARTAMENTO 1002 Y DEL GARAJE 1-10, AMBOS UBICADOS EN LA CARRERA 7 NO. 89-10 DEL EDIFICIO HORIZONTE DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ.

En líneas anteriores se indicó que la escritura pública No. 12.221 del 30 de septiembre de 2020 elevada ante la Notaria 29 del Círculo de Bogotá estableció en cabeza de una persona distinta al tradente la obligación de hacer entrega material del inmueble.

En ese sentido no se puede desconocer la voluntad de las partes para efectos de determinar quien es el obligado a cumplir con dicha carga contractual, pues no se olvide que a voces del artículo 1602 del Código Civil dispone que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

Dicha voluntad quedo establecida en un acuerdo multilateral llamado escritura pública No. 12.221 de 2020 en donde participaron el demandante CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO como adquirente, el demandado BANCO DAVIVIENDA S.A. como tradente y la demandada MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS como locataria.

Así lo dejaron expresado en la cláusula decima de la escritura 12.221 del 30 de septiembre de 2020, que ya fue citada, pero para mayor claridad debe reiterarse lo allí expresado en el entendido que *“Los inmuebles objeto de esta transferencia serán entregados por la locataria al ÉL (LOS) ADQUIRENTE dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la presente escritura”*.

Así mismo la declaración de Carlos Ferreira que se evidencia líneaS POSTERIORES Indica que *“Que acepta en todas y cada una de sus partes el contenido de la presente escritura la transferencia que por medio de ella se ha hecho”* y *“Que dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la presente escritura recibirá los inmuebles (...)”*.

Luego no existe discusión que era responsabilidad de la locataria MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS, hacer entrega de los inmuebles dentro de los 30 días siguientes a la firma de la escritura.

No pueden aceptarse las exculpaciones intenta dar, trasladando la responsabilidad de la entrega a su cónyuge ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE, pues el mismo no fue parte dentro del contrato de leasing, ni fue este el que recibió de manos del BANCO DAVIVIENDA S.A. los inmuebles objeto del litigio, de lo cual da cuenta el contrato de leasing y el acta de entrega que con ocasión a él fue suscrita por MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS; aquí no se puede olvidar que una de las obligaciones de la locataria era la de *“Restituir el inmueble a DAVIVIENDA o a la persona que este designe cuando termine el contrato por cualquier causa, salvo cuando termine por el ejercicio de la opción de adquisición”*⁴.

Definida como se encuentra la obligación de MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS de hacer la entrega real y material a favor de CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO del apartamento 1002, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el FMI No. 50C-256803 de la ORIP Bogotá – Zona Centro y del garaje 1-10, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el FMI No. 50C-256774 de la ORIP Bogotá – Zona Centro, se deben revisar el punto de los frutos pedidos en la demanda.

3.7.- DEL PAGO DE LOS FRUTOS CIVILES QUE MEDIANAMENTE PUDIERAN PRODUCIR LOS INMUEBLES.

⁴ Clausula decima séptima, numeral 5° del contrato de Leasing.

Señala el artículo 206 del CGP que *“Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación (...)”*, norma a la que acudió el demandante para solventar su petición de frutos civiles, así:

De acuerdo a todos y a cada uno de los ítems reclamados en el libelo demandatorio; así como con la fecha en que se empiezan a causar, conforme al artículo 206 del C.G.P., tenemos lo siguiente:

JURAMENTO ESTIMATORIO:

Para ello manifiesto bajo la gravedad de juramento lo siguiente:

A). Que los frutos civiles, que hoy se reclaman corresponden a los arrendamientos que hubiesen podido producir los inmuebles, desde el momento en que se omitió su entrega por parte de los demandados al demandante, hasta la fecha de la presentación de la demanda en la suma de (\$20.000.000), aproximadamente, distribuidos de la siguiente manera:

A.1. (\$5.000.000), correspondiente al valor por canon de arrendamiento del mes de Noviembre del año 2020.

A.2. (\$5.000.000), correspondiente al valor por canon de arrendamiento del mes de Diciembre del año 2020.

A.3. (\$5.000.000), correspondiente al valor por canon de arrendamiento del mes de Enero del año 2021.

A.4. (\$5.000.000), correspondiente al valor por canon de arrendamiento del mes de Febrero del año 2021.

B). Que los perjuicios materiales sufridos por el demandante, calculados en la (\$765.946.000), corresponden a los siguientes valores:

B.1. (\$735.230.000), correspondiente al valor catastral del Apartamento 1002, para el año Gravable 2021, de acuerdo a la prueba documental adjunta con la demanda.

B.2. (\$30.716.000), correspondiente al valor catastral del Garaje 110, para el año Gravable 2021, de acuerdo a la prueba documental adjunta con la demanda.

En torno a los frutos civiles, memórese que el Código Civil en su artículo 717 indica que *“Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido”*

Así, dada la naturaleza de los bienes pendientes de entrega material, es innegable que los mismos son de aquella naturaleza que efectivamente producen frutos civiles como lo son los cánones de arrendamiento, los cuales sin duda el demandante ha dejado de percibir al no habersele entregado los mismos.

En torno al monto de los frutos, los cuales se señalan derivados de un canon de arrendamiento que el demandante hubiese podido percibir desde el momento en que se omitió la entrega de los inmuebles hasta la fecha en que se produzca la entrega efectiva, encuentra el despacho que la cifra solicitada es razonable, no resulta notoriamente injusta, ilegal o de ella y de las actuaciones procesales se puede sospechar fraude, colusión o cualquier otra situación similar, además, no sobrepasa el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble conforme estipula el artículo 18 de la Ley 820 de 2003.

Amen de lo anterior, al no haberse objetado la misma hace prueba de su monto, de tal suerte que se deben reconocer en la cuantía solicitada, esto es a razón de \$5.000.000.00 desde el 1 de noviembre de 2020 hasta la fecha en que se produzca la entrega efectiva de los mismo.

Eso significa que desde la fecha en que se debió producir la entrega, a la fecha han transcurrido lo correspondiente a 11 meses, lo cual nos da como resultado por

concepto de frutos causados a la fecha por valor de \$55.000.000, cifra a la cual deberán ir sumándose los frutos que se causen hasta que se produzca la entrega efectiva del inmueble.

Sobre el juramento estimatorio solventado en el punto B), basta decir que esa parte del juramento quedó huérfana de pretensiones, no existe pedimento en el proceso por el cual se ponga de presente la solicitud de perjuicios materiales, así las cosas, esa parte del juramento ningún efecto puede tener en las condenas a la demandada.

3.8.- DE LA CONDENA EN COSTAS.

Atendiendo lo resuelto en el presente asunto, precede el despacho a pronunciarse sobre la condena en costas así:

En torno a ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE no se produce condena en costas a su favor, pues no realizó ningún tipo de oposición en este asunto, de tal suerte que no se encuentran causadas.

Frente al BANCO DAVIVIENDA S.A. se condenará en costas a la parte demandante y en favor de la entidad bancaria citada al haber presentado oposición y ser prospera la excepción de falta de legitimación en la causa propuesta.

En cuanto a MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS, como quiera que contra ella prosperaron las pretensiones de la demanda, se condenará a la misma a pagar las costas del proceso en favor del demandante CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarenta y Tres 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 probada la excepción de falta de legitimación en la causa a favor de ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE por las razones expuestas en el punto 3.3 de esta providencia.

SEGUNDO.- Sin condena en costas a favor de ALEJANDRO LUIS LÓPEZ CONDE por no encontrarse causadas.

TERCERO.- DECLARAR probada la excepción de falta de legitimación en la causa a favor de BANCO DAVIVIENSA S.A. de conformidad con lo señalado en el punto 3.4 de esta sentencia.

CUARTO.- CONDENAR en costas a la parte demandante CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO y en favor de la demandada BANCO DAVIVIENSA S.A. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$28.000.000.00. Tásense y liquídense por la secretaria del Juzgado.

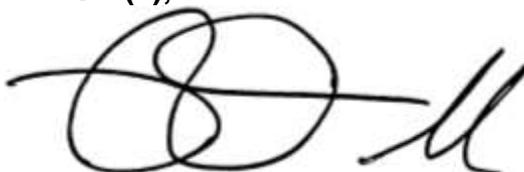
QUINTO.- ORDENAR a la demandada MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS, hacer entrega real y material del apartamento 1002, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el FMI No. 50C-256803 de la ORIP Bogotá – Zona Centro y del garaje 1-10, ubicado en la Carrera 7 No. 89-10 del edificio Horizonte de la ciudad de Bogotá, identificado con el FMI No. 50C-256774 de la ORIP Bogotá – Zona Centro, el cual se encuentra debidamente determinado y alinderado en la escritura pública No. 12.221 del 30 de septiembre de 2020 elevada ante la Notaria 29 del Círculo de Bogotá al demandante CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de realizarse la entrega mediante la respectiva diligencia de entrega, conforme lo estipula el art. 308 al 310 del C.G.P.

SEXTO.- En el evento de no cumplirse la orden incluida en el numeral anterior, para la práctica de tal diligencia, se comisiona con amplias facultades legales y término de comisión hasta el día en que se efectúe la diligencia, al señor Alcalde Local y/o Inspector Distrital de Policía de la zona respectiva y/o Juez Civil Municipal de Bogotá reparto. Líbrese despacho con los insertos pertinentes.

SEPTIMO.- Condenar a la demandada MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS al pago de los frutos civiles causados hasta la fecha por la suma de \$55.000.0000.oo y los que en adelante se causen hasta que se produzca la entrega efectiva del inmueble por valor de \$5.000.000.oo mensuales.

OCTAVO.- Condenar en costas a la parte demandada MÓNICA PATRICIA MEZA CEBALLOS en favor del demandante CARLOS ALBERTO FERREIRA SANDINO. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$28.000.000.oo. Tásense y líquidense por la secretaria del Juzgado.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE (2),



**RONALD NEIL OROZCO GOMEZ
JUEZ**

<p>JUZGADO CUARENTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA SECRETARIA</p> <p>Bogotá, D.C. <u>30 de septiembre de 2021</u></p> <p>Notificado por anotación en ESTADO No. <u>063</u> de esta misma fecha.</p> <p>La Secretaria,</p>  <p>BIBIANA ROJAS CACERES</p>

ro⁵

⁵ Tenga en cuenta los lineamientos establecidos para la atención al usuario de forma virtual de este Despacho Judicial, los mismos pueden ser consultados el siguiente enlace <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-043-civil-del-circuito-de-bogota/46> o copiando y pegando el siguiente vínculo en su navegador <https://www.ramajudicial.gov.co/documents/36156127/40513369/AVISO+JUZGADO+43+C+CTO.pdf/2781f64b-aad7-476d-8d6f-86763c401397>.

Firmado Por:

Ronald Neil Orozco Gomez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 043
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:

8188d3da2aeb1acea4a7478064aed3c37e802f7ccac7a83db3d1c77392a6f4d2

Documento generado en 29/09/2021 02:15:08 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>