



REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO  
VALLEDUPAR - CESAR

[j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j05ccvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co)

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRIENTE promovido por ADA LUZ MONTERO BRITO contra FELIX ANGEL JIEMNEZ MATTA. Radicado No. 20001 31-03-005-2019-00144-00.

Diecinueve (19) de septiembre de dos mil diecinueve (2019)

ASUNTO

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso Verbal de entrega del Tradente al Adquiriente seguido por ANDRES GREGORIO MONTERO BRITO actuando en representación de la señora ADA LUZ MONTERO BRITO contra FELIX ANGEL JIEMNEZ MATTA, conforme a los siguientes,

HECHOS:

Los cuales se pueden sintetizar así:

PRIMERO: La señora ADA LUZ MONTERO BRITO celebró contrato de compraventa con pacto de retroventa con el señor FELIX ANGEL JIMENEZ MATTA, mediante escritura pública No. 481 del 23 de marzo de 2018 de la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar, mediante la cual se dio en venta real y efectiva el inmueble ubicado en la calle 10 No. 9- 31 barrio San Joaquín de la ciudad de Valledupar, cuyos linderos son: NORTE; En 11.40 Mt2, con calle 10 en medio, con predios de MIRIAM MAESTRE DE VARGAS; SUR: En 13.90 Mts2 con predios de CELINA DAZA; ESTE: En 13.05 en línea recta y 2.50 metros en línea recta quebrada; OESTE: En 22.30 metros con lote "A" de propiedad de YOLANDA ISABEL SERRANO GÓMEZ, bien registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-54142.

SEGUNDO: El 23 de marzo de 2019 se cumplió el plazo que tenía la parte vendedora para ejercer la acción de retroventa y recuperar el inmueble, sin embargo el demandado FELIX ANGEL JIMENEZ MATTA no envió manifestación alguna tendiente a ejercer dicho derecho, por lo que la compradora ADA LUZ

MONTERO BRITO procedió a la cancelación del pacto de retroventa mediante escritura pública No. 814 del 03 de mayo de 2019.

TERCERO: El demandado no ha cumplido con la caga de entregar el inmueble, a pesar de haberle realizado los requerimientos necesarios para la entrega del inmueble mediante llamadas telefónicas.

CUARTO: La señora ADA LUZ MONTERO BRITO ha cumplido cabalmente con las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de compraventa con pacto de retroventa, por lo que se encuentra facultada para exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo el tradente.

#### PRETENSIONES:

PRIMERO: Se ordene la entrega real y material por parte del señor FELIX ANGEL JIMENEZ MATTA a la señora ADA LUZ MONTERO BRITO, del bien inmueble ubicado en la calle 10 No. 9- 31 barrio San Joaquín de la ciudad de Valledupar, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 190-54142, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

SEGUNDO: Que se proceda personalmente o por medio de comisionado a efectuar la entrega material del inmueble al demandante en el evento de que el demandado no lo haga de manera voluntaria dentro de los 30 días siguientes a la ejecutoria de la respectiva sentencia.

TERCERO: Que se disponga que la entrega material sean incluidos además del mencionado inmueble todas sus dependencias, accesiones y mejoras que formen parte de él y que no tengan carácter de mueble.

CUARTO: Se condene en costas y agencias en derecho al demandado.

#### ACTUACIÓN PROCESAL.

La demanda fue admitida mediante auto adiado once (11) de junio de 2019, en dicha oportunidad se le ordenó a la parte demandante procediera a notificar al demandado FELIX JIMENEZ MATTA del trámite seguido en su contra y se le corriera traslado por el término de veinte (20) días de la demanda para que se pronunciara frente a las pretensiones del libelo genitor.

Al demandado FELIX JIMENEZ MATTA, se le envió la citación para la diligencia de notificación personal, a su lugar de domicilio, la cual fue recibida el trece (13) de junio de 2019, en la Calle 10 No. 9- 31 barrio San Joaquín de la ciudad de Valledupar, recibido por la señora SILENA COTES identificada con la cedula de ciudadanía No. 49.782.807, transcurriendo los cinco (5) días concedidos por la ley sin que se lograra su comparecencia a recibir notificación personal del auto admisorio de la demanda, tal como lo dispone el numeral 3° del artículo 291 del Código General del Proceso, se procedió al envío de la notificación por aviso de conformidad a lo instituido en el artículo 292 de la norma ibídem, la cual fue nuevamente recibida en el lugar de residencia del demandado el veintisiete (27) de junio de 2019 por JUAN DAVID MACHADO QUIROZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.065.662.066, obrando nuevamente silencio por parte de la pasiva ya que dentro del término establecido por la ley no contestó la demanda ni mucho menos presentó excepciones a efecto de resistir las pretensiones insertas en el petitorio, quedando debidamente notificado del auto admisorio de la demanda.

Así las cosas, y no teniendo el Juzgado pruebas oficiosas que decretar, se procede a resolver de mérito lo que en derecho corresponde de acuerdo a lo solicitado y probado por las partes, al no observarse causal de nulidad que invalide lo actuado, previas las siguientes:

#### CONSIDERACIONES:

Hecho el análisis de la actuación surtida con motivo del presente proceso, no se advierte irregularidad que pueda invalidar lo actuado, y tampoco se echa de menos ningún presupuesto procesal, razón por la cual la decisión de fondo es procedente.

La causa petendi es la entrega del tradente al adquirente, el cual persigue que el vendedor de un bien sujeto a registro realice la entrega material del mismo al adquirente- comprador, ante el perfeccionamiento previo de dicho negocio jurídico con el título debidamente registrado en la oficina competente, siempre que el vendedor sea contratante incumplido y el segundo cumplido o allanado a cumplir las obligaciones dispuestas en el correspondiente contrato.

Según el artículo 1880 del Código Civil, reposa en cabeza del vendedor, la obligación de realizar la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida; comprendiendo la primera, la obligación de efectuar la entrega inmediatamente después del contrato, o en la época prefijada en él, en el lugar convenido por las partes o donde por ley se supla tal falta de acuerdo, debidamente conservada, por lo menos, como se encontraba en el momento de perfeccionarse el contrato. Al respecto ha dicho Nuestro Máximo Órgano de Cierre Civil que:

*“Nuestro Código Civil regula la compraventa como fuente de obligaciones. Vendedor y comprador se vinculan bajo los efectos de un título que como tal, genera obligaciones. Según el art. 1880 del Código Civil las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: “La entrega o tradición y el saneamiento de la cosa vendida”. La primera que consiste en “dar”, implica a su vez las dos siguientes:*

- a) Conservar la cosa hasta la entrega, y*
- b) Ponerla a disposición del comprador jurídica y materialmente.*

*De aquella se desprende la obligación que tiene el vendedor de responder por los hechos que le sean imputables y que hayan causado la pérdida o deterioro de la cosa.*

*De la segunda se derivan las obligaciones de hacer la tradición (entrega jurídica) y de poner materialmente la cosa a disposición del comprador (entrega material) en el tiempo y lugar convenidos; y además las de pagar los gastos que fueren necesarios al efecto, y la de entregarla con sus frutos y accesorios.*

*La entrega jurídica se efectúa, tratándose de bienes inmuebles, de conformidad con lo establecido por el artículo 756 del Código Civil, por la inscripción del título en la oficina de instrumentos públicos. La obligación de entregar materialmente el bien se satisface por cualquier medio que el comprador convenga con el vendedor, o por formas similares a las enumeradas en los artículos 754 y 755 del Código Civil, y que permitan al comprador recibir el bien y entrar en posesión del mismo”. (CSJ, Cas. Civil, Sent. Dic. 15/73).”*

Asimismo, establece el artículo 1882 del Código Civil que, la cosa debe ser entregada inmediatamente después del contrato, si en éste no se ha determinado la época para hacerlo, es decir, se trata de una obligación pura y simple al no haber estipulado los contratantes un plazo o condición para la entrega del inmueble objeto de compraventa.

En el presente caso, se encuentra acreditada la calidad de adquirente por parte de la señora ADA LUZ MONTERO BRITO por ser quien aparece como propietaria inscrita del inmueble ubicado en la calle 10 No. 9- 31 barrio San Joaquín de la ciudad de Valledupar, y la condición de tradente en cabeza del demandado FELIX JIMENEZ MATTA, al haber sido quien vendió los derechos que poseía sobre el citado inmueble mediante escritura pública No. 481 del 23 de marzo de 2018 de la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar.

Respecto a la entrega, manifestaron las partes dentro de dicho instrumento público lo siguiente:

*“(...). SEXTO: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble objeto de este contrato por el vendedor al comprador se hará a la firma de la presente escritura, totalmente desocupado, junto con sus anexidades, usos y costumbres que legalmente le corresponde, con todas las instalaciones funcionando correctamente a paz y salvo por concepto de todos los servicios públicos con que cuente el inmueble”*

*(...) decima segunda.- La compradora dice que ha recibido a entera satisfacción el bien inmueble que por medio de la presente escritura de compraventa.*

Vale decir que, de manera expresa las partes acordaron que la entrega del inmueble se haría desde la firma de la escritura pública, es más manifiesta que ha recibido a entera satisfacción el bien; sin embargo en el hecho quinto de la demanda , afirma todo lo contrario, es decir que el demandado no ha cumplido con la entrega del bien inmueble, pese haber realizado los requerimientos necesarios para la entrega del inmueble por parte del demandado, éste no ha cumplido con dicha carga, lo que la forzó a entablar la acción que nos ocupa y así solicitar ante los estrados judiciales le sea realizada la entrega material, real y efectiva del bien inmueble antes mencionado.

La parte demandada pese a haber sido notificada del auto admisorio de la demanda guardó silencio al respecto, hecho que al tenor de lo dispuesto en el artículo 242 del Código General del Proceso; debe ser apreciado como indicio en su contra, razón por la cual el juzgado tendrá por probada la causal invocada, es decir, la no entrega por parte del señor FELIX JIMENEZ MATTA, del bien inmueble ubicado en la calle 10 No. 9- 31 barrio San Joaquín de esta ciudad, a la demandante ADA LUZ MONTERO BRITO, obligación que le impone el artículo

1880 del Código Civil, en su condición de vendedor, y la cual conforme a lo establecido en la escritura de compraventa debió hacerse a la fecha de suscripción de la correspondiente escritura y no se hizo.

Así las cosas, probada como se encuentra la falta de entrega del bien y demostrado que el derecho real de dominio sobre el inmueble solicitado por la demandante se ubica definitivamente en su cabeza, al haber efectuado la inscripción del título en la oficina de instrumentos públicos, tal y como se puede apreciar con el Certificado de Tradición emitido por la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos (ver anotación No. 12) en donde se registra la compraventa celebrada por las partes.

Así las cosas, no queda duda que el demandado FELIX JIMENEZ MATTA, está obligado a realizar la entrega del bien inmueble ubicado en la calle 10 No. 9- 31 barrio San Joaquín de la ciudad de Valledupar, el cual tiene una extensión superficial de doscientos cincuenta y seis metros cuadrados con veintiún centímetros (256.21), a la demandante ADA LUZ MONTERO BRITO, en procura a que la demandante alcance la plena satisfacción de su derecho real de dominio.

Por lo anterior, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### RESUELVE

PRIMERO: ORDÉNESE al demandado FELIX JIMENEZ MATTA, la entrega del bien inmueble ubicado en la calle 10 No. 9- 31 barrio San Joaquín de la ciudad de Valledupar, el cual tiene una extensión superficial de doscientos cincuenta y seis metros cuadrados con veintiún centímetros (256.21), alinderado de la siguiente forma: NORTE; En 11.40 Mt<sup>2</sup>, con calle 10 en medio, con predios de MIRIAM MAESTRE DE VARGAS; SUR: En 13.90 Mts<sup>2</sup> con predios de CELINA DAZA; ESTE: En 13.05 en línea recta y 2.50 metros en línea recta quebrada; OESTE: En 22.30 metros con lote "A" de propiedad de YOLANDA ISABEL SERRANO GÓMEZ, circunscribiéndose dicha entrega a lo preceptuado en los artículos 308 a 310 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Ordenar al señor FELIX JIMENEZ MATTA, que entregue a la demandante ADA LUZ MONTERO BRITO, el inmueble vendido, tal como se solicita en la demanda dentro del término de cinco (05) días hábiles siguientes a la

ejecutoria de este fallo. En caso de no hacerlo se procederá de conformidad con los artículos 308 a 310 del Código General del Proceso.

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Líquidese en la forma prevista en la ley que rige para el caso.

CUARTO: Fíjense como agencias en derecho la suma de CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA MIL PESOS ML. (\$5.760.000, 00), correspondientes al 3% de las pretensiones de la demanda, a favor de la parte demandante y a cargo de la parte demandada. Inclúyanse en la liquidación de costas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA

JUEZ

C.B.S.

REPÚBLICA DE COLOMBIA DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR

RAMA JUDICIAL. JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD. Notificación por Estado.
La anterior providencia se notifica por estado No. _____ el día _____
LEONARDO JOSÉ BOBADILLA MÁRTINEZ SECRETARIO

