REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

Libertad y Orden

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO
Santiago de Cali, Veintiséis (26) de enero de dos mil veintitrés (2023)

Sentencia Nº 011/

Referencia: ENTREGA DE LA COSA POR EL TRADENTE AL ADQUIRENTE
Radicación: 760013103018-2022-00018-00
Demandante: WILMER EDUARDO YLLERA MUÑOZ
Demandados: ADRIANA PATRICIA ROMERO ISAZA

Procede este Estrado Judicial a proferir el fallo que en Derecho corresponda dentro de este proceso Verbal Especial de Entrega de la Cosa por el Tradente al Adquirente, instaurado por WILMER EDUARDO YLLERA MUÑOZ, por conducto de apoderado judicial, en contra de la señora ADRIANA PATRICIA ROMERO ISAZA.

HECHOS RELEVANTES:

Los hechos que sirven de fundamento a la demanda se pueden resumir así:

El señor WILMER EDUARDO YLLERA MUÑOZ, celebró contrato de compraventa con la señora ADRIANA PATRICIA ROMERO ISAZA, por medio de Escritura Pública de compraventa No. 2128 del 18 de diciembre de 2020, en la Notaría 13 del Círculo de Cali, en la cual, el demandante compró una casa de habitación ubicada en la Calle 15 No. 29ª-09/11 con matrícula inmobiliaria 370-70870 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cuyos linderos se encuentran descritos en el contenido de la demanda.

El comprador demandante pagó la totalidad del precio pactado, tal y como quedó consignado en la cláusula cuarta de la escritura pública, sin embargo la demandada no realizó entrega material del bien inmueble aunque hubiese quedado estipulado en la compraventa que sí lo hizo, lo cierto es que ha incumplido con la entrega del inmueble, pese a los múltiples requerimientos realizados por el demandante, hasta la fecha no se cumplido con su obligación.

PRETENSIONES:

1. Condenar a la parte demandada, ADRIANA PATRICIA ROMERO ISAZA a entregar materialmente al demandante la casa de habitación ubicada en la Calle 15 No. 29ª-09/11 con matrícula inmobiliaria 370-70870 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
2. Condenar a la parte demandada a pagar las costas y agencias en derecho que en el presente proceso se causaren.

ACTUACION PROCESAL:

Por auto del 22 de febrero de 2022, se admite la demanda, ordenando la notificación al demandado en la forma indicada en la ley, y disponiendo el correspondiente traslado.

La demandada quedó notificada el día 9 de junio de 2022, de conformidad con la providencia del 9 de agosto de 2022, en la cual, también se tuvo por no contestada la demanda. Como durante el término de traslado la demandada se guardó silencio, en la prenombrada providencia se decretaron las pruebas solicitdas por la activa, negandose las que se consideraron innecesarias o superfluas.

Sin pruebas pendietnes por practicar por tratarse solo de documentales, se encuentra el proceso en estado de tomar la decisión de fondo, lo que se hará previas las siguientes,

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

PRESUPUESTOS PROCESALES:

Constituyen los postulantes exigidos para la correcta formación y el normal desenvolvimiento de la relación jurídica procesal en procura de una sentencia que defina el fondo del asunto debatido. Ellos se cumplen a plenitud en el caso analizado como pasa a comprobarse:

La competencia para conocer del asunto radica en este despacho judicial, en atención a los factores objetivo (cuantía) y territorial (domicilio de la parte demandada), según lo disponen los artículos 20 y 23 del C.G.P.

La demanda en forma no ofrece queja toda vez que el escrito que dio originen al proceso cumplió con las exigencias legales en materia de contenido y de anexos (artículos 82, 84, y 378 del C.G.P).

La capacidad jurídica para ser parte y la procesal de los litigantes se da porque se trata de personas natural, la demandante y jurídica la parte demandada, representada por persona natural, quienes tienen facultad para disponer libremente de sus derechos (artículo 53 Ibídem).

Hay trámite adecuado ya que el proceso se ventiló por el procedimiento verbal que es el indicado para tales casos (artículo 378 del C.G.P.).

LEGITIMACION EN LA CAUSA:

Sin discusión la legitimación por activa, porque la demanda se formuló por el adquirente del bien cuya tradición se realizó mediante la respectiva inscripción en el registro público.

Tampoco se presta a debates la legitimación pasiva, porque la demanda se dirige contra la persona que transfirió el derecho de dominio sobre el inmueble por la inscripción en el registro público a los titulares del mismo.

ENTREGA DE LA COSA POR EL TRADENTE AL ADQUIRENTE:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 378 del Código General del Proceso, para que exista posibilidad de instaurar este proceso es indispensable que la entrega de la tradición se haya efectuado, es decir que el negocio jurídico de enajenación, sea compraventa, permuta, dación en pago, donación o cualquier otro que sirva para transferir el dominio, aparezca inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos entratándose de un inmueble. Por mandato legal, tal proceso se hizo extensivo a quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación y al comprador en el caso del inciso 1º del artículo 922 del Código de Comercio.

A la pretensión de entrega es posible acumular la de indemnización de perjuicios, la que no se hizo en el presente caso.

Como anexo de la demanda debe acompañarse la copia registrada del negocio jurídico celebrado dentro del cual debe aparecer la obligación de entregar con carácter de exigible. Es preciso destacar que el presupuesto anotado es susceptible de establecer de dos maneras: Al allegar la copia de la escritura pública en la que aparezca la correspondiente nota de registro o al acercar la copia de la escritura pública junto con el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos donde aparezca que el respectivo registro se cumplió.

Si la obligación de entregar está sometida a plazo, éste debe estar extinguido y si está sujeta a condición, es preciso acompañar la prueba del cumplimiento de la misma. Cuando en la escritura apareciere haberse cumplido la entrega, El demandante deberá afirmar bajo juramento, que se considera prestado por la presentación de la demanda, que la entrega no se ha efectuado" (Artículo 378 del C.G.P).

CASO CONCRETO:

Pretende la parte demandante que se declare judicialmente la ENTREGA del bien inmueble comprado mediante Escritura Pública No. 2128 del 18 de diciembre de 2020 que consiste en una casa de habitación de tres pisos, junto con un lote de terreno en donde esta edificada, la cual tiene una superficie aproximada de 132.oo metros cuadrados ubicada en la Calle 15 No. 29ª-09/11 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, y cuyos linderos se encuentran contenidos en la mentada Escritura Pública, que reposa en el expediente virtual[1] y cuya entrega material no se ha realizado, de ahí que, así se procederá como quiera que, pese a encontrarse debidamente notificada la parte demandada, esta guardo silencio durante el término de traslado, lo cual en virtud del art. 97 del C.G.P., - falta de contestación- hace presumir como ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, así como también es cierto que las negaciones indefinidas – no haberse entrregado el inmueble- admiten prueba en contrario, sin embargo, la parte demanda nada expresó.

En esa medida, resultan procedentes las pretensiones de la parte demandante de ordenar la entrega y la condena en costas a la demandada, puesto que ha quedado probado en el plenario, que mediante la Escritura Pública No. 2128 del 18 de diciembre de 2020, otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Cali, el demandante adquirió de la parte demandada el bien inmueble cuya entrega solicita.

Según consta en el certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 370-70870, la escritura procedente se inscribió el 20 de abril de 2021, según aparece en la anotación No. 15 de dicho certificado.

La demanda vendedora a la fecha no ha entregado materialmente al comprador el inmueble y lo retiene en su poder, aseveración que no fue desvirtuada por la demandada.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1880 del Código Civil "Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa

[1] Archivo 01. PODER, DEMANDA Y ANEXOS. Pagina 13 y ss.

vendida". Por su parte el artículo 1882 de la misma obra establece que "El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él".

Se deduce de las normas acabadas de transcribir, que es obligación inherente a cargo del vendedor, hacer la entrega del inmueble inmediatamente después de celebrado el contrato, o el su defecto, al vencimiento del plazo que los contratantes hubieren estipulado para el efecto.

Por ello, aplicando las norman antes mencionadas, y a pesar que en el texto de la escritura pública aludida no se estipulo término alguno para efectuar la entrega real y material del inmueble y por el contrario consta que ésta ya se hizo, hay que interpretar, conforme a los hechos que inspiran el libelo genitor que ésta aún no se ha hecho. En eventos como este, la Ley permite que la persona afectada con tal acontecer, afirme lo contrario a lo que aparece en la escritura pública, es decir, que la entrega no se produjo, afirmación que se entiende hecha bajo la gravedad de juramento al tenor de lo previsto en el artículo 378 del Código General del Proceso.

Al no oponer resistencia alguna a las pretensiones de la demanda, refleja que la entrega real y material del inmueble no se produjo y por ende evidencia el incumplimiento de la obligación inherente a su cargo.

De conformidad con lo anterior, y al observarse que se dan los presupuestos suficientes para que prospere la demanda, este despacho proferirá sentencia de fondo, ordenando a la parte demandada la ENTREGA del bien inmueble objeto del contrato de compraventa, lo cual deberá ocurrir dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia.

Las costas corren a cargo de la demandada, para cuya liquidación se tendrá en cuenta lo consagrado en el artículo 366 del C.G.P. y el Acuerdo PSAA16-10554 de Agosto 5 de 2016 C.S.J., en cuanto a las agencias en derecho respectivas, fijandolas en el 3% de la cuantía declarada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Cali Valle, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Se ordena a la demandada ADRIANA PATRICIA ROMERO ISAZA, en su calidad de vendedora, ENTREGAR al señor WILMER EDUARDO YLLERA MUÑOZ, en su calidad de comprador, el inmueble de que trata la escritura pública No. 2128 del 18 de diciembre de 2020,

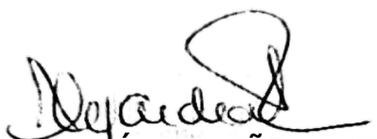
otorgada por la Notaría Trece del Círculo de Cali, que consiste en una casa de habitación de tres pisos, junto con un lote de terreno en donde esta edificada, la cual tiene una superficie aproximada de 132.oo metros cuadrados ubicada en la Calle 15 No. 29ª-09/11 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, y cuyos linderos se encuentran contenidos en la mentada Escritura Pública.

SEGUNDO: Como consecuencia, se ordena a la demandada ADRIANA PATRICIA ROMERO ISAZA, que en el término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de esta sentencia, ENTREGUE al demandante WILMER EDUARDO YLLERA MUÑOZ, el bien inmueble objeto del contrato descrito en la parte superior.

TERCERO: Si no se cumple con la entrega en el término estipulado, se llevará a cabo la diligencia respectiva, para lo cual, de resiltar necesario, se pedirá apoyo suficiente a las autoridades competentes y por secretaría se librará el Despacho comisorio respectivo con destino a los Juzgados Civiles Municipales – REPARTO (Conocimiento Exclusivo de los Despachos Comisorios)

CUARTO: Se condena en costas a la parte demandada y en favor del demandante, las que serán liquidadas por Secretaría, conforme a lo previsto en el artículo 366 del C.G.P., para tal efecto, se fijan las agencias en derecho en la suma de $4.987.380,oo. (Acuerdo No. PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura).

NOTIFÍQUESE.



ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTINEZ
JUEZA