



RADICACION. 08001-31-53-004-2021-00343-01
PROCESO: VERBAL – ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
DEMANDANTE. HUMBERTO SILVA JIMÉNEZ
DEMANDADO: JEAN PIERRE WARECKY ZAMBRANO

BARRANQUILLA, TRECE (13) DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2022).

Define el Despacho esta instancia al dictar **SENTENCIA** escrita, dentro del presente proceso VERBAL de ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE, conforme los siguientes

ANTECEDENTES

El señor **HUMBERTO SILVA JIMENEZ**, a través de apoderado judicial, presentó demanda de **ENTREGA MATERIAL DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE** contra el señor JEAN PIERRE WARECKY ZAMBRANO, a fin de que se le ordene al demandado la entrega material del inmueble ubicado en la Calle 69 No.63-70 de la ciudad de Barranquilla.

Mediante Escritura Publica No.7191 de noviembre 08 de 2021 de la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, el demandante celebró contrato de compraventa, en virtud del cual el demandado le vendió el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No.040-105450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicado en la Calle 69 No.63-70 de la ciudad de Barranquilla. La escritura de compraventa fue debidamente registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria No.040-105450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

La compraventa se realizó por la suma de CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES, cancelados en su totalidad al demandado, quien se comprometió a entregar el inmueble objeto de compraventa, al día siguiente de la firma de la escritura de compraventa y hasta la fecha de no se ha hecho entrega del mismo.

PRETENSIONES DE LA DEMANDA

1° Ordenar la entrega material por parte del Tradente, JEAN PIERRE WARECKY ZAMBRANO, del bien inmueble ubicado en la calle 69 No.63-70 de la ciudad de Barranquilla, adquirido por el señor HUMBERTO SILVA JIMNEZ, mediante la inscripción en el registro de matrícula inmobiliaria.

2° Proceder personalmente o por comisionado a efectuar la entrega material al demandante, en el evento que el demandado no lo hiciere, de manera voluntaria, dentro de los tres días siguientes a la ejecución de la respectiva sentencia.

3° Disponer que en la entrega material sean incluido, además del mencionado inmueble, todas sus dependencias, accesiones y mejoras que formen parte de él y que no tengan el carácter de muebles.

4° Disponer que en el acto de entrega se dé cumplimiento al artículo 378 del Código General del Proceso

5° Condenar en costas a la parte demandada.

SÍNTESIS PROCESAL

Se admite la demanda por auto calendaro 27 de enero de 2022, se cumple con lo ordenado en los artículos 291 y 292 del C.G del P., notificándose en debda forma al demandado quién, no contesto la demanda, ni presentó excepciones.

Cumplidas las etapas procesales y no existiendo nulidad que invalide lo actuado, en

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 8
Telefono: 3885055 Ext. 1093 Cel. 3002519014 Email:
ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co





atención a lo dispuesto en el artículo 378 inciso 4º., del C. G del :, se procede a resolver previas las siguientes,

CONSIDERACIONES:

Sea lo primero recordar, en el contrato de compraventa *“las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos, la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida”* (artículo 1880 Código Civil).

Así mismo, el artículo 1882 ibídem establece la obligación del vendedor de entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato o en la época prefijada en él. Por eso se dice, que tal como está concebida la compraventa en nuestro estatuto civil, la obligación del vendedor es la entrega de la cosa procurando la posesión útil y provechosa del bien por parte del comprador.

Bajo esos mandatos legales y en protección al derecho del comprador, el legislador en el artículo 378 del Código General del Proceso consagra la acción tendiente a materializar la obligación de entrega de la cosa. Por ello, los sujetos procesales de esta litis no pueden ser otros que el comprador, sujeto activo, y el vendedor, sujeto pasivo, acreditándose esas calidades con la Escritura Pública junto con el certificado del registro en que consta la inscripción, como señala el artículo 756 Código Civil: *“Tradicción de bienes inmuebles: Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.”* Estos documentos legitiman al Comprador para solicitar la intervención judicial a fin de exigir al contratante moroso el cumplimiento de su obligación.

En el caso bajo estudio, se acompañó Copia de la Escritura Publica Escritura Publica No.7191 del 08 de Noviembre de 2021 otorgada por la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, por medio del cual se celebró el contrato de compraventa entre los señores **JEAN PIERRE WARECKY ZAMBRANO** y **HUMBERTO SILVA JIMENEZ**, y copia del certificado de Tradición y Libertad del folio de Matrícula Inmobiliaria No.040-105450, del inmueble objeto de la Acción, donde se hace constar la inscripción del Contrato de Compraventa, en la anotación No.11.

En seguimiento de lo dispuesto en el artículo 378 inciso 3º., del C. G del P., a pesar de que en la Escritura de Venta se afirma la entrega del bien al comprador, este afirma en el hecho 5 del escrito de demanda que la entrega no se ha efectuado.

Sobre el derecho del contratante ha deprecar el cumplimiento del contrato, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC2307-2018, de 25 de junio de 2018 Radicación n° 11001-31-03-024-2003-00690-01 M.P. Dr., AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

Efectivamente, en tratándose de contratos bilaterales, el precepto aludido consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad que tiene el contratante cumplido para pedir la resolución **o el cumplimiento del pacto**, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones adquiridas.

...

Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la *exceptio*



non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

La pretensión de entrega, es decir de cumplimiento del contrato de venta, tiene soporte en la legislación y jurisprudencia nacional. En este caso se demostró la existencia del vínculo contractual con la presentación de la correspondiente escritura pública, siendo entonces procedente ordenarle al demandado entregar al demandante totalmente desocupado el inmueble objeto de este proceso.

De otro lado de conformidad con el numeral 2º. del Artículo 365 del Código General del Proceso, se condenará en costas a la parte demandada y se fijará como agencias en derecho, para ser incluidas en la respectiva liquidación, la suma \$3.577.830.00, teniendo como fundamento los lineamientos fijados en el Artículo 5º, numeral 1º, literal a, inciso ii, del acuerdo PSAA16-10554 de agosto 05 de 2016, del Consejo Superior de la Judicatura

Para efectos de la diligencia de entrega del inmueble, Según el DECRETO ACORDAL 0801 de diciembre 07 de 2020, artículo 70, los despachos comisorios, pasaron a ser competencia de la Secretaria Distrital de Gobierno, de conformidad con lo informado por esa secretaría mediante comunicación QUILLA 21-300076 de 10 de diciembre de 2021, razón por la cual el Juzgado, ordenará el secuestro y se comisionará a la Secretaria Distrital de Gobierno para la práctica de la diligencia de entrega.

Ejecutoriado el auto que apruebe la liquidación de costas, el proceso será remitido al Centro de Servicios De Ejecución Civil del Circuito de esta ciudad, en seguimiento a lo establecido en pronunciamiento del Tribunal Superior de Barranquilla para esta clase de procesos, mediante Auto de fecha julio ocho (8) de 2014, Expediente: 08001-31.03.010.1995-12988-02, Ref. 38262 Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. GUIOMAR PORRAS DEL VECCHIO.

“Lo anterior para relieves, que en principio el estado procesal en que se encuentra el expediente, no encuadra de manera perfecta en ninguno de los presupuestos que imponen o liberan de competencia al juez de ejecución, siendo comprensible que el Juzgado 10º Civil del Circuito haya interpretado,, por vía de descarte (previa diferenciación entre sentencia declarativa y meramente declarativa) que al no ser una sentencia meramente declarativa o una declarativa que niega la totalidad de las pretensiones (asuntos que la ley expuso taxativamente como de no competencia de los jueces de ejecución), sino una que impone una obligación de hacer (tal, la restitución del bien inmueble Identificado con matrícula Inmobiliaria No. 040-55229, en contra de Gladys Villadiego Domínguez y el Banco Ganadero hoy BBVA Colombia S.A. y a favor del interviniente Arturo Fernández Renowitzky), su conocimiento le corresponde a quien hoy suscita el conflicto.

A lo anterior se aúna, que el Acuerdo No. PSAA13-9959 de julio 18 de 2013, emanante de la misma Colegiatura, adoptó como políticas en materia de descongestión, entre otras, el fortalecimiento de la, creación de jueces de ejecución de sentencias en el área civil. Quiérase decir con ello, que en aras de disminuir la carga de los jueces de conocimiento, resultaba lógico que después de desatarse la instancia por éste último, previo decreto y práctica de pruebas y alegatos de conclusión, sea él de ejecución, el que vele por el cumplimiento de la orden contentiva de la obligación, de hacer. -

Es de manifestar, que el presente asunto no se encuentra frente a la aplicación del artículo 335 del Código de Procedimiento Civil sino en su lugar, del artículo 337 del mismo estatuto, pues se trata de la materialización de una sentencia judicial, en este caso; la proferida por el Juzgado Décimo Civil de Circuito de Barranquilla; debiendo entonces proceder a dicha materialización, el juez de ejecución civil.



Ello es motivo para avalar la decisión del Juez 10° Civil del Circuito, no siendo de recibo que el de ejecución exponga como razón de devolución el no existir proceso ejecutivo a continuación del 'ordinario', cuando de la normatividad aplicable al caso se desprende que éste no es el único presupuesto para la remisión del informativo.

Sin más consideraciones, se ordenará entonces el envío del expediente al Juzgado 1° de Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, a fin que continúe conociendo de la materialización de la orden dictada en la sentencia de noviembre, 23 de 2011.

También en seguimiento, a lo establecido en pronunciamiento de este mismo Tribunal en Auto de fecha septiembre veintiocho (28) de dos mil dieciocho (2018), Expediente: No. 08-001-31-03-004-2016-00200-01 PROCESO VERBAL No. 41.566 \ de JAVIER DAVID MEDINA HERRERA CONTRA: ORLANDO JOSE ANGULO CEBALLOS\ Ref. Conflicto de Competencia. Magistrada Sustanciadora: Dra. CATALINA RAMÍREZ VILLANUEVA

"Entonces, en el presente proceso al analizar el contenido de la sentencia proferida por el JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, el 13 de Septiembre de 2017, se observa que fueron acogidas las pretensiones del demandante y se ordenó al demandado entregar el bien materia de la tradición, lo que significa que nos encontramos frente a una sentencia declarativa de condena, que reviste una peculiaridad especial al momento de su cumplimiento, como quiera que debe ejecutarse la orden en ella contenida, esta es la de entregar el bien al respectivo propietario.

Este orden de ideas, permite establecer que en tratándose de una sentencia declarativa de condena en la que es necesaria la ejecución de la providencia, que es igual a hacer efectiva la entrega del bien inmueble, se enmarca en la circunstancia descrita en el inciso 1° del artículo 8 del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de Septiembre de 2013, que en punto con la distribución de asuntos a los Juzgados de Ejecución civiles señala:

"A los Jueces de Ejecución Civil se les asignarán todas las actuaciones que sean necesarias para la ejecución de las providencias que ordenen seguir adelante la ejecución, inclusive la que se adelanten con ocasión de sentencias declarativas".

De la norma en cita se infiere con mediana claridad que una vez proferida la sentencia declarativa de condena, el Juez competente para conocer y hacer efectiva la entrega del bien inmueble a favor del demandante es el Juzgado de Ejecución Civil del Circuito.

Ahora bien, uno de los argumentos planteados por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, responde a que el JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO, en la sentencia comisionó a la Alcaldía del Distrito de Barranquilla para la práctica de la diligencia de entrega del bien y que en el expediente se evidencia que los despachos comisorios ya fueron retirados, razón por la que no existe actuación por adelantar. Frente a tal argumento, cabe indicar que si bien en la sentencia el Juez de conocimiento comisionó a la Entidad pública antes señalada, y que Obra en el expediente la prueba de que los despachos comisorios ya fueron retirados (fl. 29-30), no existe evidencia acerca de que tal diligencia ya haya sido practicada, por lo que al ser una actuación pendiente y necesaria para la ejecución de la providencia, es claro que la competencia en el presente proceso si radica en cabeza del Juez de Ejecución tal como lo señala la norma antes citada.

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que al momento de practicar la diligencia de entrega del bien inmueble deben observarse por parte del Juez las reglas contenidas en el artículo 308 del C.G.P., de igual manera, pueden surgir diversas situaciones que conlleven a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 309 del mismo estatuto procesal, que implican en algunas circunstancias pronunciamientos por parte del Juez de Ejecución, lo que



demuestra que si existen y pueden surgir actuaciones por adelantar, contrario a lo señalado por la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN CIVIL DEL CIRCUITO.

Así las cosas, es palmario que se equivocó la JUEZ PRIMERA DE EJECUCIÓN, a plantear que el presente proceso no se encontraba enlistado en aquellos señalados por el artículo 8° del Acuerdo No. PSAA13-9984 del 5 de Septiembre de 2013, pues a consideración de esta Funcionaria no tuvo en cuenta que en el caso sub-examine, estamos frente a la ejecución de una sentencia de carácter declarativo revestida de la peculiaridad de condena.”

Esta sentencia se notificara por estado de acuerdo a lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P.

Esta sentencia se notificará por estado de acuerdo a lo establecido en el artículo 295 del C. G. del P.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Barranquilla, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1°. Ordénese al demandado **JEAN PIERRE WARECKY ZAMBRANO** entregar totalmente desocupado al demandante **HUMBERTO SILVA JIMENEZ**, el bien inmueble ubicado en esta ciudad en la Calle 69 No.63-70 e identificado con la siguiente matrícula inmobiliaria No.040-105450.

2°. Para la diligencia de entrega se librárá despacho comisorio con los insertos del caso a la Secretaria Distrital de Gobierno de esta ciudad.

3°. Condénese en costas a la parte demandada, fíjese como agencias en derecho la suma de \$3.577.830.00 para ser incluida en la respectiva liquidación.

4°. Una vez ejecutoriado el auto que apruebe la liquidación de costas, remítase el presente proceso al Centro de Servicios De Ejecución Civil del Circuito de Barranquilla, a fin de que sea esta entidad quien continúe conociendo del mismo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.-

Firmado Por:

Javier Velasquez

Juez Circuito

Juzgado De Circuito

Civil 004

Barranquilla - Atlántico

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: **e1dd277a974fee5e550009863c6bd770e97d914ab0b54352b4751f69346cc43**

Documento generado en 13/10/2022 02:57:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>