

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

Nota Secretarial Señor Juez, al despacho el proceso de la referencia, en el cual vencido el término para contestar la demanda se observa no se ha presentado contestación. Provea.

**MÓNICA BUENDÍA REYES
SECRETARIA.**

Cartagena D.T. y C., marzo veintitrés (23) de dos mil veintidós (2022)

PROCESO:	ENTREGA DE LA COSA
DEMANDANTE	C. I TERRA BUNKERING S.A.S
DEMANDADO	MASTER BUNKER Y ASOCIADOS LTDA.
RADICADO:	13001-31-03-005-2019-00289-00
ASUNTO:	SENTENCIA ANTICIPADA

Juzgado Quinto Civil Del Circuito De Cartagena, Cartagena D.T. y C., marzo veintitrés (23) de dos mil veintidós (2022)

OBJETO A DECIDIR

Se encuentra a Despacho el presente proceso **DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE** promovido por **C. I TERRA BUNKERING S.A.S**, a través de apoderado judicial, contra **MASTER BUNKER Y ASOCIADOS LTDA.**, para decidir en sentencia de fondo, una vez revisado el expediente y observándose que vencido el término para contestar la demanda, la parte demanda no allegó memorial describiendo el traslado de la misma, por lo que sin observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado y de conformidad a lo reglado en el inciso 4 del art. 378, procederá este Despacho a dictar la sentencia que en derecho corresponda.

PRETENSIONES

Mediante apoderado judicial, la sociedad C.I TERRA BUNKERING S.A.S. **demandó a la sociedad MASTER BUNKER Y ASOCIADOS KTDA.**, para que se hicieran mediante el proceso declarativo, las siguientes declaraciones:

PRIMERA: Se ordene a MASTER BUNKER Y ASOCIADOS LTDA. a entregar materialmente a C.I. TERRA BUNKERING S.A.S. dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria del fallo que así lo disponga, el Inmueble ubicado en la urbanización Bellavista, en el barrio Arroz Barato, en Cartagena de Indias, D.T. y C., con nomenclatura urbana Calle seis (6), Número cincuenta y siete treinta y dos (57-32), Manzana 1<, Lote número ocho (8), identificado con la matrícula inmobiliaria número 060-69583 y la referencia catastral número 01-10-0521-0005-000 cuyos linderos y medidas son los siguientes: inmueble cuenta con un área de cuatrocientos setenta y seis metros con quince centímetros.- cuadrados (476,15 M2). Por el FRENTE limita con la calle seis (6) de la nomenclatura de la ciudad de Cartagena en extensión de doce metros con cm centímetros (12,50M); por la DERECHA, entrando, con los lotes señalados con los números cuatro (004), dos (002) y uno (001) de la manzana quinientos veintiuno (521) del mismo plano oficial carta catastral, en extensión de cuarenta metros con sesenta centímetros (40,604; por la IZQUIERDA, entrando, con lote señalado con el número seis (006) de la manzana quinientos veintiuno (521) del mismo plano oficial carta catastral en extensión de treinta y seis metros con ochenta y tres centímetros (36.83M); y por

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

el FONDO, con la calle quinta (5 de la actual nomenclatura urbana en extensión de doce metros con cincuenta centímetros (12,50M).

SEGUNDA. Se CONDENE a MASTER BUNKER Y ASOCIADOS LTDA., a pagar a C.I. TERRA BUNKERING SAS., los frutos dejados de percibir desde el momento en que se debió haber hecho la entrega del Inmueble (5 de agosto de 2019) tasados — conforme al juramento estimatorio realizado— en la suma de CATORCE MILLONES DE PESOS (COP \$14.000.000) hasta la fecha de la Demanda, y aquellos que en lo sucesivo se causen hasta su entrega efectiva en favor de la Demandante, en valor de CUATRO MILLONES DE PESOS (Col\$ 4.000.000) por mes hasta su entrega efectiva de conformidad con lo establecido en el artículo 88 del CGP.

TERCERA Se CONDENE a MASTER BUNKER Y ASOCIADOS LTDA., al pago de las costas y gastos que se originen en este proceso.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

El 5 de agosto de 2016 MASTER BUNKER Y ASOCIADOS LTDA. - Vendedora—y C.I. TERRA BUNKERING S.A.S. —Compradora— celebraron Contrato de Compraventa con Pacto de Retroventa, a través del cual la Vendedora transfirió a la Compradora el derecho de dominio sobre el Inmueble ubicado en la urbanización Bellavista, en el barrio Arroz Barato, en Cartagena de Indias, D.T. y C., con nomenclatura urbana Calle seis (6), Número cincuenta y siete treinta y dos (57-32), Manzana K, Lote número ocho (8), identificada con la matrícula inmobiliaria número 060-69583 y la referencia catastral número 01-10-0521-0005-000.

El precio pactado por las Partes fue de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (COP \$450.000.000).

En la Cláusula Décima del Contrato las Partes convinieron un pacto de retroventa sobre el inmueble objeto, del acuerdo, en los siguientes términos:

“DÉCIMO. Pacto de Retroventa Que las partes acuerden que el VENDEDOR se reserva la facultad de recobrar el bien inmueble que transmite por la presente convención, ejerciendo el pacto de retroventa que aquí se estipula en las condiciones, plazo y precio que a continuación se señalan: 10.1. Plazo. Que la facultad que se reserva el VENDEDOR para la retroventa podrá ser ejercida dentro de un plazo máximo de tres (3) años, contados desde el otorgamiento de esta escritura pública de compraventa (...).”

Las Partes acordaron en la Cláusula Séptima del Contrato, que el Vendedor mantendría la tenencia del Inmueble a título de comodato precario hasta que venciera el plazo estipulado para ejercer la facultad de recobrar el bien.

La Demandante cumplió todas y cada una de sus obligaciones, pagando el valor del Inmueble en los términos establecidos en el Contrato y garantizando la tenencia libre de perturbación alguna a la Demandada por el término indicado en la Cláusula séptima del Contrato.

El 5 de agosto de 2019 vencieron los 3 años pactados en el Contrato para que, la Vendedora ejerciera el derecho de retroventa, sin que MASTER manifestara a la

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

Demandante su intención de ejercer el derecho de retroventa por lo cual, conforme lo pactado en el Contrato, se debía entregar real materialmente el Inmueble a su propietario, esto es, TERRA en dicho momento.

El 9 de agosto de 2019 la Demandante envió una carta a MASTER, solicitando — en atención al vencimiento del término para ejercer el derecho de retroventa— la entrega material y física del Inmueble.

El 6 de septiembre de 2019 TERRA envió una nueva comunicación a MASTER requiriéndola para que diera cumplimiento al Contrato, recordando que la Demandante es la propietaria del Inmueble y que la Demandada no ejerció la facultad de retroventa estipulada.

A la fecha de radicación de la demanda, MASTER no ha hecho entrega material y real del Inmueble a TERRA, desconociendo las estipulaciones del Contrato al cual se obligaron las Partes.

TRAMITE DE INSTANCIA

Mediante providencia de fecha 07/02/2020, este Juzgado admitió la demanda y ordenó correr traslado a la parte demandada, previa notificación conforme las voces de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso.

Se enviaron las respectivas comunicaciones a través de correo electrónico, a las direcciones registradas en la cámara de comercio, de conformidad con el art. 8 del Decreto 806 de 2020, el 28/07/2021, sin embargo, vencido el término del traslado el demandado no concurrió al proceso.

CONSIDERACIONES

Sea lo primero anotar que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídico-procesal, no merecen reparo alguno, lo que conlleva a que pueda resolverse el fondo de la presente Litis.

Es así como para el caso que nos ocupa, es aplicable el artículo 740 del Código Civil conforme al cual *“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 741 *ibidem* hace relación a las partes en el modo de la tradición y quienes son los sujetos procesales en acciones judiciales como la instaurada:

“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 (...)”.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

Y el artículo 756 del Código Civil que regula la tradición de inmuebles:

“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”.

Es igualmente apreciable el artículo 378 del Código General del Proceso, que describe el procedimiento de entrega del tradente al adquirente: *“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.”*

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.

Se deduce, sin embargo, el incumplimiento por parte del demandado, de acuerdo lo establece el artículo 378 ibidem, establece que *“...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...”*, cumplidos en este caso estos supuestos, se procederá de conformidad.

Es así, como la pretensión principal consiste en la entrega del inmueble.

En el caso concreto, se aportó con la demanda escritura pública No. 0938 del 05 de agosto de 2016, corrida en la Notaría Sexta del Circulo Cartagena, la cual en su cláusula **tercera** indica: *“...Que el VENDEDOR transfiere a favor del COMPRADOR, a título de compraventa con pacto de retroventa, el derecho de dominio que aquel ostenta sobre los inmuebles delimitados en el artículo primero de este documento”*, siendo ésta debidamente registrada en el folio de la matrícula inmobiliaria No.060-69583 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, el día 25 de agosto de 2016, en su anotación No. 020, cumpliéndose así la tradición del inmueble en cabeza de la demandante que ostenta la calidad de adquirente, quien en la cláusula decima del mismo contrato se estableció el pacto de retroventa, en la que el vendedor se reservó la facultad de recobrar el bien inmueble que se transmitió a través de dicha convención, cuya retroventa podía ser ejercida dentro de los tres años siguientes, contados desde el otorgamiento de la mencionada escritura.

Abonado lo anterior, en la cláusula séptima del contrato, las partes estipularon que el VENDEDOR, seguiría con la tenencia del inmueble a título de comodato precario, y que en el evento en que no se ejerciera el derecho de retroventa, se debería restituir de inmediato el inmueble a favor del COMPRADOR, como legítimo propietario, ahora bien, del estudio del plenario, se extrae que vendido el término pactado, no se hizo uso de aquella prerrogativa y era deber de la sociedad MASTER BUNKER Y ASOCIADOS LTDA., entregar el bien, también se dice que a pesar de los requerimientos efectuados, no realizó la entrega del bien, conforme se pactó en el contrato de compraventa.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

Debe también recordarse que ante el silencio del demandado pueden tenerse como confesos los hechos que admitan esta declaración, así revisada la demanda se tiene que el hecho tercero *“El 5 de agosto de 2019 vencieron los 3 años pactados en el contrato para que la vendedora ejerciera el derecho de retroventa, sin que MASTER manifestara a la demandante su intención de ejercer su derecho de retroventa”*, afirmación que puede ser considerado como confesión en contra del demandado, dado que contiene una declaración directa que solo le afecta a éste.

De otra parte, reclama el demandante los frutos civiles causados desde la fecha en que se debió entregar el bien, esto es el 5 de agosto de 2019, lo que equivale a 31 meses, que serán debidamente indexados, tomando como base el valor del canon de arrendamiento presentado con el juramento estimatorio, es decir la suma de cuatro millones de pesos COP (\$4.000.000).

Lo anterior indica que se han cumplido las exigencias consagradas en el Art. 378 del Código General del Proceso, así como los Arts. 1880 y 1882 del Código Civil, lo cual nos lleva a tener la certeza de que le asiste razón en sus pretensiones a la parte demandante.

En el orden señalado, el acopio probatorio que reposa permite formar juicio de certeza en la pretensión aquí indicada, por tanto, el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR a los demandados en sus calidades de tradente, **MASTER BUNKER Y ASOCIADOS LTDA** hacer entrega del bien inmueble ubicado en la urbanización Bellavista, en el barrio Arroz Barato, en Cartagena de Indias, D.T. y C., con nomenclatura urbana Calle seis (6), Número cincuenta y siete treinta y dos (57-32), Manzana 1<, Lote número ocho (8), identificado con la matrícula inmobiliaria número 060-69583 y la referencia catastral número 01-10-0521-0005-000, a la demandante en su calidad de adquirente **C. I TERRA BUNKERING S.A.S**, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de realizarsela entrega mediante la respectiva diligencia, conforme lo estipula el art.308 del C.G.P., para tal fin debe elevar la parte interesada la solicitud, y se expedirá el respectivo despacho comisorio, dirigido al ALCALDE DE LA LOCALIDAD 3 INDUSTRIAL Y DE LA BAHÍA, para que adelante la diligencia de entrega.

SEGUNDO: A título de frutos civiles condénese a la parte demandada a pagar la suma de CIENTO SESENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA Y DOS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PESOS COP (\$169.072.192).

TERCERO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense y líquidense por la secretaria del Juzgado.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

CUARTO: Fijar el equivalente al 3% de lo pretendido, como agencias en derecho, a cargo de la parte vencida.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sergio Rafael Alvarino Herrera', written in a cursive style.

**SERGIO RAFAEL ALVARINO HERRERA
JUEZ**