

455

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Ibagué Tolima, Agosto treinta y uno (31) de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: Proceso Verbal de Entrega del Tradente al Adquirente instaurada por ÓSCAR MIGUEL VALERO RODRÍGUEZ contra ANGIE PAOLA FARFÁN VERGARA.

RADICACIÓN No.73-001-31-03-006-2018-00071-00

El señor Óscar Miguel Valero Rodríguez actuando por medio de apoderado judicial, impetró demanda Verbal de Entrega del Tradente al Adquirente, pretendiendo la entrega de la finca denominada El Paraíso ubicada en la Vereda El Palmar de Saldaña Tolima, junto con las mejoras existentes, identificada con la matrícula inmobiliaria No.368-42583, el pago de perjuicios causados con la no entrega del bien inmueble y el lucro cesante desde la elaboración de la escritura pública de compraventa.

La demandada habiéndose notificado personalmente, durante el término de traslado guardó silencio frente al libelo demandatorio, conforme se puede apreciar en la constancia secretarial visible al folio 453 de este cuaderno.

El Artículo 378 del Código General del Proceso, que regula la figura del proceso Verbal de Entrega del Tradente al Adquirente, establece:

“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 de 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 del 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."

Según lo expresado en la norma anterior el adquirente de un bien cuya tradición se haya efectuado, por inscripción del título en el registro correspondiente, podrá demandar a su tradente para que le haga la entrega, requiriéndose que a la demanda se acompañe copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación.

La Jurisprudencia, en forma reiterada sentó los requisitos indispensables para la procedencia de la pretensión estableciendo como tales los siguientes: a). El único legitimado para instaurar el proceso y asumir, por tanto, la condición de sujeto activo, o sea, demandante, es la persona o personas en cuyo favor se ha transferido o constituido un derecho real principal; b). La calidad de demandado radica de manera exclusiva en la persona o personas que transfirieron el dominio o constituyeron el derecho real principal sobre el bien objeto de la tradición; c). Un objeto determinado, constituido por el inmueble sobre el cual se verifica la tradición; d). Una condición, consistente en que el tradente o sujeto activo retenga el bien en su poder, sea porque lo posee directamente o por conducto de otra persona, como sucede en el caso que lo tenga arrendado.

La tradición se encuentra definida en el artículo 740 del Código Civil, norma que expresa lo siguiente:

"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..."

De esta forma las partes en la tradición se denominan tradente y adquirente, el primero como la persona que tiene la intención de transferir el dominio de un bien, y el segundo, es la persona que por la

tradición adquiere el dominio del bien, este último debe ser capaz según lo preceptuado.

En el presente evento se encuentra que el señor ÓSCAR MIGUEL VALERO RODRÍGUEZ adquirió el dominio del inmueble objeto de la litis, por compra realizada a la señora ANGIE PAOLA FARFÁN VERGARA, en los términos de la escritura pública número 0410 del 8 de abril de 2009, corrida en la Notaría Quinta del Círculo de Ibagué.

De igual manera, dicho título escriturario fue debidamente inscrito en la anotación número 11 del folio de matrícula inmobiliaria número 368-42583, con lo cual se concretó la transferencia del derecho de dominio correspondiente, tal y como lo expresa el artículo 756 del Código Civil, norma que determina:

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

Por consiguiente, como en el presente caso se acompañó al libelo demandatorio primera copia autenticada de la escritura pública No.0410 de fecha 8 de abril de 2009 de la Notaría Quinta del Círculo de Ibagué y se acreditó que la misma fue debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No.368-42583 y en la demanda se aduce que ha incumplido la entrega del bien inmueble dado en venta por parte de la señora ANGIE PAOLA FARFÁN VERGARA, a pesar de mencionarse en el título respectivo que se realizó la misma, es indiscutible que en el presente evento se reúnen a cabalidad los requisitos previamente reseñados para acoger las pretensiones incoadas en el libelo demandatorio.

Corolario de lo hasta ahora considerado, se tiene que en este evento se encuentran reunidos a cabalidad los requisitos reseñados en el artículo 378 del Código General del Proceso y no observándose la necesidad de decretar pruebas de oficio, deberá accederse a lo pretendido en la presente acción, condenándose en costas a la demandada.

Reconocer como perjuicios exclusivamente lo relativo a los frutos civiles contenidos en el dictamen pericial aportado por la parte actora, pero solo a partir del 29 de abril de 2009, fecha del registro de la escritura, por ser desde esta fecha que se generó la obligación de entrega como fundamento de la presente demanda.

En consecuencia se reconocerá por este concepto la cantidad de \$254'647.652.00 pues se excluye lo correspondiente al periodo comprendido entre el año 2008 hasta abril de 2009, por los motivos antes expuestos.

En lo relativo al lucro cesante, no se reconocerá suma alguna, puesto que en este evento en particular los perjuicios se deben concretar a los frutos civiles dejados de percibir y no a la indexación de las cantidades pagadas como parte del precio del bien inmueble.

Finalmente, se ordenará agregar al proceso el despacho comisorio No.15 debidamente diligenciado, el que reposa a folios 197 a 431 del presente cuaderno, de conformidad y para los efectos señalados en el inciso 2 del artículo 40 del Código General del Proceso.

6.- DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, la suscrita Jueza Sexto Civil del Circuito de Ibagué Tolima, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

6.1.- ORDENAR a la demandada ANGIE PAOLA FARFÁN VERGARA hacer entrega al señor ÓSCAR MIGUEL VALERO RODRÍGUEZ, del inmueble finca denominada El Paraíso ubicada en la Vereda El Palmar de Saldaña Tolima, junto con las mejoras en el establecidas, identificado con la matrícula inmobiliaria No.368-42583, alinderado conforme aparece en la escritura pública No.0410 de fecha 8 de abril de 2009 de la Notaría Quinta del Círculo de Ibagué, por los motivos expresados en la presente providencia.

6.2.- RECONOCER perjuicios exclusivamente lo relativo a los frutos civiles, la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$254'647.652,00)

457

6.3.- NEGAR lo relativo al pago del lucro cesante, conforme a los motivos expresados en la parte considerativa de la presente providencia.

6.4.- AGREGAR al proceso el despacho comisorio No.15 debidamente diligenciado, el que reposa a folios 197 a 431 del presente cuaderno, de conformidad y para los efectos señalados en el inciso 2 del artículo 40 del Código General del Proceso.

6.5.- DISPONER que si no se le da cumplimiento a la presente sentencia, mediante manifestación escrita de la parte actora, el Juzgado dispondrá la comisión correspondiente a efectos de cumplir la orden de entrega del bien inmueble anteriormente enunciado.

6.6.- CONDENAR en costas de esta instancia a la parte demandada. En consecuencia, por Secretaría elabórese la liquidación incluyendo como agencias en derecho la suma de \$ 1'700.000 = moneda corriente.

6.7.- EJECUTORIADA esta providencia archívese el expediente, previa desanotación en los libros radicadores y en el sistema Justicia XXI.

NOTIFÍQUESE,

La Jueza,



LUZ MARINA DÍAZ PARRA