

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL
BUENAVENTURA - VALLE DEL CAUCA**

**SENTENCIA Nro. 066
PROCESO VERBAL:
RADICACIÓN: 76-109-40-03-004-2019-00100-00
PRIMERA INSTANCIA**

Julio treinta (30) de dos mil veinte (2020)

Rituado el respectivo procedimiento y al no existir pruebas por practicar, procede la instancia, de conformidad con el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, a emitir sentencia de forma anticipada y por escrito dentro del proceso verbal DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE, adelantado por la firma comercial INMOBILIARIA E INVERSIONES PACIFIC GLOBAL SAS, en contra de ALFREDO ORTIZ GUTIERREZ.

HECHOS Y PRETENSIONES:

Indica la parte demandante, que mediante escritura pública de compraventa No. 202 del 20 de febrero de 2018, corrida en la Notaria Segunda de Buenaventura, la que fue debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de instrumentos públicos del lugar, adquirió del señor **ALFREDO ORTIZ GUTIERREZ** los derechos de propiedad y posesión sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria No. 372-6501, bien consistente en una casa de habitación y el lote que la sustenta, ubicado en la zona urbana de Buenaventura, calle 3ª # 14-43 y 14-45, barrio el Firme.

Refiere la demanda, que fuera de la compraventa, se pactó también el contrato de retroventa del bien, el que solo se podría ejercer dentro de los seis meses siguientes a la firma de la escritura, que dicho termino venció el 20 de agosto de 2018, sin que por parte del vendedor se adelantara gestión alguna a fin de recuperar la propiedad del referido bien, como tampoco haya hecho entrega del mismo al adquirente.

Con fundamento en lo anterior, la empresa accionante, **INMOBILIARIA E INVERSIONES PACIFIC GLOBAL SAS**, solicita de la

judicatura ordenar al demandado **ORTIZ GUTIERREZ**, la entrega material del bien inmueble objeto del referido contrato de compraventa.

ACTUACION PROCESAL:

Por providencia No. 854 de fecha 14 de mayo de 2019, se admitió la demanda ordinaria de entrega del tradente al adquirente, al cumplir con las exigencias de los artículos 82, 83, 84, 368 y 378 del Código General del Proceso, ordenándose la notificación de dicho auto a la parte demandada, con el correspondiente traslado por el término de 20 días, a fin de que haga uso del derecho que le asiste.

Dada la imposibilidad de localizar al convocado **ALFREDO ORTIZ GUTIERREZ**, a fin notificarle el auto admisorio de la demanda, lo anterior debido a que se desconoce su lugar de residencia actual, se ordenó a solicitud de la demandante, el emplazamiento con tal propósito, cumplido este tampoco se logró su comparecencia, por lo que dicha notificación y traslado de la demanda se cumplió por intermedio del curador ad litem que se le designo para el efecto.

El referido auxiliar de la justicia, durante el termino de traslado, presenta su escrito de contestación, en donde dice no oponerse a las pretensiones de la empresa accionante, pues encuentra el estar debidamente acreditado que por parte de ésta se adquirió de manos del demandado un bien inmueble, negociación elevada a escritura pública, la que fue debidamente registrada, por lo que al vendedor solo le asiste la obligación de hacer entrega material del bien.

Ante dicha situación, es decir al no haberse propuesto excepciones previas o merito tendientes a oponerse a la entrega solicitada y agotado que se encuentra el trámite correspondiente a esta clase de procesos, no observándose irregularidad sustancial alguna que pueda invalidar lo actuado, se decide de fondo y de forma anticipada, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 378 del Código General del Proceso, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

LA LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA O PRESUPUESTO SUSTANCIAL PARA DECIDIR DE FONDO: Debe entenderse, en la forma que lo ha hecho la Corte Suprema de Justicia, al asumir que en todo proceso se encuentra legitimado por activa, quien de acuerdo con la ley sea el titular del derecho reclamado y por pasiva quien legalmente se encuentra llamado a responder por ese derecho. En tal sentido, en la medida que la presente actuación fue integrada con quienes suscribieron el contrato de venta con

pacto de retroventa, cuya entrega de la cosa comprada se pretende, debe darse por cumplido este presupuesto.

PRESUPUESTOS PROCESALES: Con relación a la competencia; demanda en forma; capacidad para ser parte y para comparecer al proceso, se encuentran cumplidos a satisfacción en el caso de estudio, por ende es viable entrar a proferir sentencia que desate la litis, además no existe causal de nulidad de lo actuado.

EL ASUNTO EN CONCRETO: Le corresponde a la instancia entrar a decidir, si procede ordenar la entrega material del bien inmueble objeto del contrato de compraventa atrás relacionado por parte del vendedor, hoy demandado, a favor del comprador-demandante.

Para ello partimos de que la figura jurídica de la entrega de la cosa por el tradente al adquirente, está instituida en el Libro III, de Los Procesos, Sección Primera, Procesos Declarativos, Título I, capítulo II del Código Civil, artículo 378 del Código General del Proceso y es el derecho que le asiste al adquirente (comprador) para que el tradente (vendedor) le haga entrega del bien vendido; lo que requiere del primero, a fin de ejercer tal derecho, exhibir con la demanda la escritura pública de venta debidamente registrada ante la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Ahora, de conformidad con el artículo 1880 de nuestra legislación civil, es en cabeza del vendedor que reposa 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, debiendo entregar la cosa debidamente conservada o por lo menos como se encontraba en el momento de perfeccionarse el contrato.

Sobre el tema se ha dicho:

“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.

- c) “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.
- d) “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).” (Negrillas y subrayado del despacho).

En el asunto a estudio no existe duda acerca de la calidad que de tradente tiene el demandado **ALFREDO ORTIZ GUTIERREZ**, pues se sabe del respectivo certificado, que era el titular de dominio del inmueble que se enajenó a favor de la firma demandante **INMOBILIARIA E INVERSIONES PACIFIC GLOBAL SAS**, como también es cierto, que fue la persona que dispuso de él al venderlo, por lo que es suya la obligación de entregarlo materialmente al comprador, entrega que según los hechos de la demanda, no se ha hecho efectiva pese a que en el instrumento público de venta se estipuló que se haría el mismo día en que éste se firmó.

De otro lado se tiene que el convocado **ORTIZ GUERRERO**, siendo que no ejerció el derecho contractual que tenía de recuperar el bien inmueble mediante la modalidad de la retroventa, no justifica de manera alguna el porqué del incumplimiento del contrato de venta en cuanto a la entrega material del bien, y frente a la demanda que por ese motivo se interpuso en su contra, vemos que por parte de su curador ad litem, tampoco se tienen argumentos para impedir que por parte de la judicatura, se ordene la entrega por vía judicial, circunstancias estas que necesariamente implican dar aplicación a lo previsto en el inciso 4º del artículo 378 del Código General del Proceso, es decir, ordenar de plano la entrega material del inmueble por parte del demandado a la parte actora.

Costas. En esta instancia se condenará en costas a la parte demandada, conforme lo dispone el numeral 1º del artículo 365 del Código General del Proceso.

Sin más consideraciones, el **JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE BUENAVENTURA, VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ACCEDER A LAS PRETENSIONES de la demanda, en consecuencia se ordena al señor **JORGE ALFREDO ORTIZ GUERRERO**, identificado con la cedula de ciudadanía Nro. 6.155.832, a entregar materialmente dentro de los ocho (8) días siguientes a la ejecutoria de este fallo, a la firma comercial **INMOBILIARIA E INVERSIONES PACIFIC GLOBAL SAS**, con Nit 900.855.513-0, el siguiente bien inmueble: Casa de habitación y lote de terreno que la sustenta, ubicado en el barrio "El Firme" de Buenaventura, calle 3ª # 14-43 y 14-45; extensión: 200.80 mts², cuyos linderos son : por el norte en 5.70 mts con irregularidad de 1.30 cms con predio de GABRIEL OBANDO; por el sur en extensión de 7.95mts con la calle publica; por el oriente en extensión de 30 mts con predio de CONCEPCION VENDE DE VASQUEZ y por el occidente en extensión de 19.90 mts con irregularidad de 10.10 con lote de JOSE A ORTIZ. Bien con matrícula inmobiliaria 372-6501 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buenaventura, código catastral 01-010-0144-0029-000.

SEGUNDO: Si dentro del término estipulado en el numeral inmediatamente anterior, no se cumple lo ordenado, la parte interesada podrá solicitarlo al despacho con el fin de hacer cumplir lo ordenado.

TERCERO: CONDENAR al demandado **JORGE ALFREDO ORTIZ GUERRERO** a pagar en favor de la firma comercial **INMOBILIARIA E INVERSIONES PACIFIC GLOBAL SAS** las costas del proceso.

NOTIFÍQUESE

JHONNY SEPÚLVEBA PIEDRAHITA
Juez

