

PROCESO: ENTREGA DE LA COSA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
DEMANDANTE: ANTONIO IVAN MARULANDA GOMEZ
DEMANDADO: JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ.
Rad. 2023.00227.00

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA INFORME

SECRETARIAL: Al despacho de la señora jueza paso el presente proceso de verbal informándole que el apoderado del extremo demandante allegó al despacho las gestiones de notificación al demandado JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ, arrimó certificación emitida por SERVIENTREGA en la que consta que se acusó de recibo la notificación electrónica remitida al demandado el día 20 de abril de 2023, que a día de hoy se encuentra vencido el término de traslado en el cual el demandado guardó silencio. Provea

Santa Marta, 28 de julio de dos mil veintitrés (2023).

MARGARITA ROSA LÓPEZ VIDES

Secretaria.



REPÚBLICA DE COLOMBIA JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DISTRITO JUDICIAL DE SANTA MARTA

Santa Marta, cuatro (04) de agosto de dos mil veintitrés (2023)

Visto el anterior informe secretarial, Se encuentra a Despacho el presente proceso VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE promovido por ANTONIO IVAN MARULANDA GOMEZ, a través de apoderado judicial, contra JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ, quien encontrándose notificado en el asunto, no formuló oposición alguna a la demanda, por lo que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 378 del CGP, es pertinente emitir sentencia en el asunto¹.

Una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado.

ANTECEDENTES

El demandante en el escrito genitor con el fin de que se ordene al demandado realizar la entrega material del inmueble con folio de matrícula N° 080-100982, realizó las siguientes manifestaciones:

Que el señor ANTONIO IVAN MARULANDA GOMEZ celebró un contrato de compraventa por medio de la escritura pública N° 1274, del dos (2) de septiembre de 2020, de la Notaría Tercera (3) del Círculo de Santa Marta, en virtud del cual, el demandado, señor JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ,

¹ **ARTÍCULO 378. ENTREGA DE LA COSA POR EL 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. 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 del 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 al 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.

le transfirió a título de compraventa, el derecho de dominio y la posesión material sobre el inmueble: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA, IDENTIFICADO CON EL NUMERO VEINTINUEVE (29) DE LA MANZANA “G”, PERTENECIENTE A LA URBANIZACIÓN “BRISAS DE LA SIERRA” EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA, con los linderos y especificaciones que obran dentro de la Escritura Pública N°1274, del 2 de septiembre del 2020.

Que el inmueble antes mencionado cuenta con la matricula inmobiliaria N°080-100982 y la compraventa antes mencionada reposa en la anotación 6 del respectivo folio.

Que el 2 de octubre de 2020 el demandante celebró contrato de arrendamiento con el señor JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ, por un término de un año, con la opción de ser prorrogable; con fecha de terminación el día 2 de octubre de 2021 y se pactó un canon de arrendamiento por valor de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$3.600.000.00).

Que el demandado Señor JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ, según lo estipulado, no efectuó la entrega del bien inmueble, incumpliendo así su compromiso.

Que, a pesar de haberle hecho requerimiento para la realización de la entrega, mediante llamadas telefónicas, no se obtiene respuesta por parte del demandado Señor JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ.

Para respaldar sus pretensiones, la parte demandante acompañó la demanda con el siguiente material probatorio:

1. Copia de la Escritura Pública N° 1274, del dos (2) de septiembre de 2020, de la Notaría Tercera (3) del Círculo de Santa Marta
2. Certificado de matrícula inmobiliaria N° 080-100982, de la oficina de registro públicos de Santa Marta.
3. Copia del contrato de arrendamiento suscrito el 2 de octubre del 2020 debidamente autenticado.

ACTUACIÓN PROCESAL

La demanda fue asignada por reparto a este despacho el día 31 de marzo de 2023, misma que fue inadmitida en auto del 11 de abril de 2013, una vez el demandante subsanó los yerros de la demanda, en auto del 18 de abril de 2023, se admitió la causa.

El extremo demandante, en cumplimiento a la orden impartida en el auto admisorio de la demanda el 21 de abril de 2023 arrimó las constancias de notificación electrónica remitidas al demandado, mismas que cumplen con las directrices del artículo 8 de la ley 2213 de 2022, pues según la certificación emitida por SERVIENTREGA S.A. el demandado recibió en su buzón de correo la notificación de la demanda el día 20 de abril de 2023 en la que se le envió la providencia respectiva, la demanda y sus anexos.

El termino de traslado para contestar la demanda, venció el 19 de mayo de 2023, sin que el demandado allegara contestación alguna.

Teniendo en cuenta que el presente asunto está sometido al trámite dispuesto en el artículo 378 del CGP, que reglamenta el proceso de ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE, indica que, ante la falta de contestación de la demanda, el juez inmediatamente debe emitir sentencia.

Si bien, en la demanda se solicitó como prueba la práctica de inspección judicial, al respecto, además de que el despacho considera dicha prueba como innecesaria e inconducente, amén de la orden del estatuto procesal, en este estado de las cosas no es procedente decretar prueba alguna, diferente a la obrante en el expediente, por lo que no queda otro camino que proferir la respectiva sentencia.

PROBLEMA JURIDICO.

En el presente asunto, El despacho estudiara, si le asiste razón al extremo demandante y es procedente ordenar al demandado JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ a entregar materialmente al demandante, el señor ANTONIO IVAN MARULANDA GOMEZ el bien inmueble identificado como un LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA, IDENTIFICADO CON EL NUMERO VEINTINUEVE (29) DE LA MANZANA “G”, PERTENECIENTE A LA URBANIZACIÓN “BRISAS DE LA SIERRA” EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA, con folio N°080-100982 registrado en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SANTA MARTA.

Y sea condenado subsidiariamente al pago de frutos dejados de percibir.

Agotadas las etapas procesales y no habiendo irregularidad alguna que afecte lo actuado hasta este momento procedemos a resolver previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Sea lo primero anotar que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídico-procesal, esto es, legitimación activa y pasiva, así como también aquel atinente a la competencia de esta operadora judicial, 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 ibídem 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 (...)”.

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 ibídem, 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. 1274 del 02 de septiembre de 2.020, corrida en la Notaría Tercera del Circulo de Santa Marta – Magdalena la cual en su cláusula primera indica:

*****COMPARECÍO*****
JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ, identificado con la cédula de ciudadanía numero 85.472.399 expedida en Santa Marta, mayor de edad y dijo: Que está domiciliado en Santa Marta, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y además -----
*****MANIFESTÓ*****
PRIMERO.- Que por el presente instrumento transfiere a título de compraventa en favor de ANTONIO IVAN MARULANDA GOMEZ el derecho de dominio que tiene y la posesión material que ejerce sobre el siguiente inmueble: LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA EN EL CONSTRUIDA, IDENTIFICADO CON EL NUMERO

PROCESO: ENTREGA DE LA COSA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
DEMANDANTE: ANTONIO IVAN MARULANDA GOMEZ
DEMANDADO: JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ.
Rad. 2023.00227.00

VEINTINUEVE (29) DE LA MANZANA "G", PERTENECIENTE A LA URBANIZACION "BRISAS DE LA SIERRA" ESTRATO 2 EN EL DISTRITO DE SANTA MARTA, inmueble con área de sesenta y cinco punto cincuenta (65.50) metros cuadrados, comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas, tomados del título de adquisición: -----
NORTE, en 5.45 metros con muro medianero de por medio que lo separa del lote numero 14 de la misma manzana G, de la urbanización Brisas de la Sierra; -----
SUR, en 5.45 metros con andén y vía vehicular de por medio que lo separa de la Urbanización Terranova; -----
ESTE, en 12.00 metros con muro medianero de por medio que lo separa del lote numero 32 de la manzana G de la urbanización Brisas de la Sierra; y -----
OESTE, en 12.00 metros con muro medianero de por medio que lo separa del lote numero 30 de la manzana G de la urbanización Brisas de la Sierra.-----

La vivienda consta de dos (2) plantas con un área de construcción de 53.00 metros cuadrados y de está distribuida, así: En el primer piso se localiza: jardín, terraza, sala, comedor, cocina, zona de labores y patio, escalera de acceso al segundo piso. Segundo Piso: Dos (2) alcobas, un (1) baño.-----
Con matrícula Inmobiliaria: 080-100982 y referencia catastral 000200043735000.---

PARÁGRAFO PRIMERO.- No obstante lo anterior, la venta se hace como cuerpo cierto.-----

Siendo ésta debidamente registrada en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 080-100982 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, el día 03 de septiembre de 2020, en su anotación No. 06.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-09-2020 Radicación: 2020-080-6-5223
Doc: ESCRITURA 1274 DEL 02-09-2020 NOTARIA TERCERA DE SANTA MARTA VALOR ACTO: \$120,000,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: CALABRIA LOPEZ JUAN ANTONIO CC# 85472399
A: MARULANDA GOMEZ ANTONIO IVAN CC# 12546203 X

Cumplíendose así la tradición jurídica del inmueble en cabeza de la demandante que ostenta la calidad de adquirente, quien además manifestó que los demandados a pesar de los requerimientos, no realizó la entrega del bien, conforme se pactó en el contrato de compraventa.

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 sexto “El demandado Señor JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ, según lo estipulado, no efectuó la entrega del bien inmueble, incumpliendo así su compromiso.”

Rad. 2023.00227.00

“ARTÍCULO 166. PRESUNCIONES ESTABLECIDAS POR LA LEY. *Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados. El hecho legalmente presumido se tendrá por cierto, pero admitirá prueba en contrario cuando la ley lo autorice.*”

Ello ocurre, por cuanto el demandante en el mismo libelo genitor, confiesa, que una vez suscrito el contrato de compraventa contenido en la escritura No. 1274 del 02 de septiembre de 2.020, el 2 de octubre de 2020, también celebró contrato de arrendamiento con el demandado, ello quiere decir **que el demandante a día de hoy no ostenta la tenencia del inmueble, no por cuenta del incumplimiento del demandado en la entrega del mismo, sino porque el demandante voluntariamente, le entregó el mismo al demandado en arrendamiento, tal como consta en el contrato de arrendamiento que se allegó con la demanda.**

[illegible]

PROCESO: ENTREGA DE LA COSA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
DEMANDANTE: ANTONIO IVAN MARULANDA GOMEZ
DEMANDADO: JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ.
Rad. 2023.00227.00

Al estudiar el contenido del contrato de arrendamiento elevado en la escritura No. 1274 del 02 de septiembre de 2.020, **las partes en este no contemplaron que el cumplimiento de dicho contrato estuviere supeditado a contrato de arrendamiento y mucho menos que la entrega del inmueble, estuviere condicionada plazo, o pago de canon alguno.**

El mismo demandante y la documental arrimada, manifestó que el contrato de arrendamiento **se suscribió por el termino de 1 año con fecha de terminación el 02 de octubre de 2021, prorrogable, confesando deuda y abonos que por concepto de canon le hiciere del demandado en el año 2022 y 2023, lo que permite inferir que dicho contrato se encuentra en ejecución a la fecha de presentación de esta demanda.**

CUARTO: El Señor **JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ** a cancelado los siguientes cánones de arrendamiento:

MES Y AÑO	CANON DE ARRENDAMIENTO PAGADO	SALDO PENDIENTE
Octubre de 2020	\$3.600.000	0
Noviembre de 2020	\$3.600.000	0
Diciembre de 2020	\$3.600.000	0
Enero de 2021	\$3.600.000	0
Febrero de 2021	\$3.000.000 (abono)	\$600.000
Marzo de 2021	\$2.000.000 (abono)	\$1.600.000
Abril 2021- Mayo 2022	0	\$46.800.000
Junio de 2022	\$750.000	\$2.850.000
Julio de 2022	\$750.000	\$2.850.000
Agosto de 2022	\$750.000	\$2.850.000
Septiembre 2022- Marzo 2023	0	\$25.200.000
TOTAL	\$21.650.000	\$82.750.000

Lo anterior quiere decir, al margen de que en un principio las partes en litigio, tuvieron una relación contractual en virtud del contrato de compraventa, de tradente y adquirente, **dicha situación mutó cuando suscribieron el contrato de arrendamiento, pues a día de hoy el demandante y demandado tienen una relación de arrendador a arrendatario, donde el primero ejerce actos de propietario al percibir del demandado canon de arrendamiento, lo que es una forma de posesión del inmueble objeto del proceso.**

La acción invocada por el demandante no es idónea, para resolver la circunstancia jurídica existente entre las partes, pues la acción de ENTREGA DE LA COSA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE, es una acción judicial de cumplimiento, pues prevé que en el evento en que el vendedor, por cuenta de la obligación ya **contenida en el contrato de compraventa, debidamente inscrito, no hubiere entregado el inmueble, lo que es imperativo, pues la compraventa es un contrato real, por lo que la tradición solo se cumple con la entrega del inmueble.**

Sin embargo, entre las partes hay un contrato de arrendamiento, para lo cual el arrendatario, en caso de pretender hacerse de la tenencia material del inmueble, debe proponer acciones litigiosas de naturaleza restitutiva, connotación esta que no puede dársele al proceso de ENTREGA DE LA COSA DEL TRADENTE

PROCESO: ENTREGA DE LA COSA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
DEMANDANTE: ANTONIO IVAN MARULANDA GOMEZ
DEMANDADO: JUAN ANTONIO CALABRIA LOPEZ.
Rad. 2023.00227.00

AL ADQUIRENTE, ello pues si bien el artículo 378 del CGP, contempla el evento en que el inmueble objeto de la entrega que se persigue estuviere arrendado.

En dicha circunstancia, **el arrendamiento debió suscitarse antes del contrato de compraventa que contempla la tradición a favor del adquirente, lo que en el caso particular no aplica, pues dicho contrato de arrendamiento fue suscrito por el adquirente un mes después de celebrada la venta, por ende, si a día de hoy no ostenta materialmente el inmueble es porque este entregó dicha tenencia voluntariamente al demandado en arrendamiento.**

Circunstancia que permite al Despacho proferir sentencia escrita, pues las pruebas documentales recaudadas {fueron aportadas en forma oportuna} y sobre las mismas, así como sobre los hechos no existe reparo alguno por la pasiva.

Lo anterior indica que no 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 declarar imprósperas las pretensiones de la parte demandante.**

En el orden señalado, el acopio probatorio que reposa permite formar juicio de certeza, por tanto, el el JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE SANTA MARTA, MAGDALENA, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda, de conformidad con lo antes expuesto.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante ANTONIO IVAN MARULANDA GOMEZ, de las causadas fijándose como agencias en derecho la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000), atendiendo lo establecido en el Art 5 del Acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 del C. S. de la J. -procesos en primera instancia literal a.

CUARTO: Cumplido la anterior, por secretaría archívese el expediente.

QUINTO: La anterior decisión queda notificada a las partes en

Notifíquese y Cúmplase.

MÓNICA CASTAÑEDA HERNÁNDEZ
JUEZA

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
DE SANTA MARTA
Por estado No. 65 de fecha 08 de agosto de
2023 se notificará el auto anterior.

Santa Marta,

Secretaria,
Margarita Lopez Vides

Firmado Por:
Monica Del Carmen Castañeda Hernandez
Juez
Juzgado Municipal
Civil 001
Santa Marta - Magdalena

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: **aff459e803edc2bebd7de17baeca9fe905b9e5ee4a5fd5f865d54ec5f9eb91ba**

Documento generado en 04/08/2023 01:55:16 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>