

JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE

Popayán, Cauca, veinticinco (25) de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

Sentencia No. **0037**

ASUNTO A TRATAR

El despacho, con fundamento en los artículos 378 inciso 4º y 278 numeral 2º del CGP, profiere la presente providencia.

LA DEMANDA

Entre las señoras LUZ MARIA ROSERO GOMEZ (compradora) y AURORA CHANTRE QUILINDO (vendedora), celebraron un contrato de compraventa del bien inmueble No. 120-172477, vertido en la EP No. 2093 del 24 de octubre de 2019 en la Notaria Primera de Popayán, ubicado en la calle 1AN No. 45ª-16.

Se informa que en dicho instrumento público se clausuló un pacto de retroventa, en el que la señora AURORA CHANTRE QUILINDO podía recuperar dentro de los seis meses siguientes a su otorgamiento, la “cosa” vendida previo reembolso a la compradora de \$23.600.000.00; sin embargo, el compromiso fue cancelado mediante EP 497 del 27 de abril de 2020 debidamente registrada, por lo que el inmueble negociado se ha consolidado en cabeza de la señora ROSERO GOMEZ.

Refiere que pese a las solicitudes extrajudiciales de que se proceda con la entrega del fundo negociado, la demandada se ha negado y por ende acude a este proceso con disposiciones especiales para pretender su **entrega material** y la **condena en costas** correspondientes.

ACTUACION PROCESAL

La demanda se admitió en interlocutorio No. 032 del 12 de enero de 2021, ordenando notificar a la demandada, quien a través de apoderado y bajo un particular trámite de amparo de pobreza, se opuso **extemporáneamente a las pretensiones** (contestando con excepciones de mérito y demanda reconvenición), decisión adoptada en el numeral 4º del proveído No. 1981 del 19 de agosto hogaño, con ocasión a la sentencia de tutela del 11 de ese mes y año emitida por el JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO, que amparó las garantías procesales que a la demandante en el curso ordinario de este litigio se le habían negado por parte del juzgador anterior.

CONSIDERACIONES

PRESUPUESTOS PROCESALES. Se advierte que las exigencias necesarias para que se estructure la relación jurídico-procesal se cumplen cabalmente y ello permite adoptar decisión de fondo, por cuanto este juzgado es el competente para decidir en única instancia esta contienda, en razón a la cuantía y la ubicación del inmueble (artículo 28 numeral 7º del CGP); la capacidad para comparecer se observa

acreditada -personas naturales-; además, sin perjuicio de lo previsto en el numeral 2º del artículo 28 del Decreto 196 de 1971, las partes han hecho uso del derecho de postulación. Se acata también el requisito de la demanda en forma, por cuanto el escrito que la contiene cumple con las exigencias básicas señaladas en los artículos 82 a 84 del CGP, y las especiales previstas en el artículo 378 ibidem.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA: Le asiste por activa, a la demandante LUZ MARIA ROSERO GOMEZ (compradora- adquirente), y por pasiva, a AURORA CHANTRE QUILINDO (vendedora- tradente), en virtud de la E.P. No. 2093 del 24 de octubre de 2019 en la Notaria Primera de Popayán y anotada en el certificado de tradición No. 120-172477 de la ORIP de esta urbe.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

- **¿Deben despacharse favorablemente las pretensiones vertidas en el libelo genitor, a efectos de ordenarle a la demandada entregar materialmente a la señora ROSERO GOMEZ el inmueble No.120-172477?**

RESPUESTA: Al anterior interrogante se contesta de manera positiva, porque acreditada la tradición con las documentales anexas, es evidente que la demandada no ha materializado la entrega del bien sobre el cual se obligó efectuar, lo cual aquí se ordenará realizar. A estas determinaciones se llegan con apoyo en las siguientes consideraciones:

ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE

De conformidad con el artículo 1880 del Código Civil las obligaciones del vendedor en la compraventa se reducen a la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. Para la primera, dicha norma envía a las del título VI del libro II, de acuerdo con las cuales la de bienes raíces se ha de realizar en dos actos: con la inscripción de la escritura pública de adquisición en la oficina de registro de instrumentos públicos y con la puesta del comprador en condiciones de entrar a disfrutar del inmueble que ha adquirido y ejercer los derechos que de su calidad de propietario le han surgido. Y si el bien no se le entrega, como debe ser, la ley procesal civil prevé en el artículo 378 un proceso verbal con disposiciones especiales a efectos de lograr ese cometido, así: *“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**”*. (Negrita y subrayado fuera de texto).

Respecto de la entrega jurídica y material de los inmuebles, como conceptos jurídicos diversos, aunque pueden coincidir con un solo hecho o acto, de antaño, el órgano cimero de esta especialidad ha precisado que:

*“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).". (Negritas y subrayado del despacho).

CASO CONCRETO:

En el sub judice, se verifica con apoyo en las documentales anexas al infolio, que entre las partes que contiene procesalmente en esta causa, se celebró un contrato de compraventa del bien inmueble lote No. 12, ubicado en la manzana J en la calle 1 AN No. 45^a-16 de la Urbanización Lomas de Cartagena de esta urbe, y, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 120-172477 de la ORIP de esta ciudad, elevado en la EP. No. 2093 del 24 de octubre de 2019 en la Notaria Primera de Popayán, registrada en la anotación No. 10 de aquel instrumento público; además, que el pacto de retroventa fue cancelado mediante E.P. 497 del 27 de abril de 2020, según la anotación No. 11 consecuente, lo que permite determinar sin lugar a dudas, que la tradición jurídica que legitima a la señora LUZ MARIA ROSERO GOMEZ no se encuentra afectada para exigirle a la tradente, AURORA CHANTRE QUILINDO, la entrega material del inmueble negociado, y por ende, a que las pretensiones deprecadas sean estimatorias conforme han sido solicitadas.

Al unísono, es verdad que en la clausula quinta del primer instrumento escritural se indica que la entrega material del inmueble negociado ha ocurrido, pero afirma el demandante en el hecho cuarto del escrito introductorio, que ello no ha ocurrido y lo hace bajo la gravedad de juramento dentro de los parámetros del inciso 3º del artículo 378 del CGP.

En torno a esta aseveración, dos precisiones deben hacerse, la primera, que como suele ocurrir en este tipo de instrumentos, dichas clausulas por "uso" mas no por costumbre como fuente de derecho, se insertan en esos documentos con el propósito de dejar en claro que la entrega del bien ha ocurrido o debe de ocurrir, cuando esa afirmación puede o no atemperarse a la realidad, lo cual en modo alguno le resta legitimación al adquirente para deprecar de su contraparte, el cumplimiento de las obligaciones que como vendedor debe materializar, máxime si para superar esa afirmación, la codificación adjetiva prevé que el demandante debe jurar que la anhelada entrega no ha ocurrido, lo que cual se corrobora y deviene apenas natural, cuando se demanda la entrega ante la jurisdicción, tal y como se suplica en este caso. La segunda precisión, consiste en que como en últimas no hubo oposición a las pretensiones, la atestación vertida por la demandante en el hecho 4º se presume como cierto por ser susceptible de confesión, según lo autoriza el artículo 97 ibidem, por tratarse de la entrega material mas no de la jurídica del bien, que como se dijo en la génesis de esta resolución, ha ocurrida ésta mas no aquella.

DECISION: Estos argumentos son suficientes para ordenar que la tradente entregue a la adquirente el predio No. 120-172477 de la ORIP de esta ciudad; no se condenará en costas a la demandada por estar amparada por pobre (artículo 154 del CGP); y se dispondrá que en el evento de incumplirse lo ordenado, se proceda

con la diligencia de entrega para lo cual se comisionará a la inspección de policía del municipio de Popayán para que proceda a realizarla.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE POPAYAN (CAUCA), administrando justicia en nombre de la *“República de Colombia y por autoridad de la ley”*:

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR a la señora **AURORA CHANTRE QUILINDO**, que dentro de los 10 días siguientes a la notificación de esta decisión, **ENTREGUE MATERIALMENTE** a la señora **LUZ MARIA ROSERO GOMEZ**, el inmueble lote No. 12, ubicado en la manzana J en la calle 1 AN No. 45ª-16 de la Urbanización Lomas de Cartagena de esta urbe, y, distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 120-172477 de la ORIP de esta ciudad, cuyas áreas y linderos se encuentran detalladas en la escritura pública No. 2093 del 24 de octubre de 2019 en la Notaria Primera de Popayán.

SEGUNDO: Si no se acatare lo anterior, en aplicación de lo previsto en el artículo 308 del CGP, se dispone desde ahora agotar la diligencia de **ENTREGA** para el desalojo de la parte demandada del inmueble referido en el numeral precedente. Para lo cual se COMISIONA al señor **INSPECTOR DE POLICÍA** de esta localidad para que realice la diligencia, aún con el uso de la fuerza pública si fuere necesario. LIBRESE despacho comisorio con los insertos del caso (copia de la demanda y anexos, copia de la sentencia), una vez sea requerido por la parte demandante, si el mismo ocurre dentro de los 30 días que trata el artículo 308 ibidem. Si dicho comisorio se solicita más allá de los 30 días a la ejecutoria de esta sentencia, el auto que lo ordene debe ser notificado por aviso, o, en criterio de este juzgador, bajo los lineamientos que trata el artículo 8º Decreto 806 de 2020, pues ambas notificaciones guardan en esencia, el enteramiento procesal de la providencia a notificar, sin necesidad de acudir físicamente al despacho.

Se reitera y advierte al Inspector de Policía, que la diligencia aquí comisionada no constituye, en manera alguna una función jurisdiccional sino una gestión meramente administrativa que debe efectuar, razón por la cual no puede eludir el cumplimiento de la delegación aquí hecha (Sentencias STC22050-2017 y STC10670-2018) y dentro de los lineamientos que trata la **Ley 2030 de 2020**.

TERCERO: Sin condena en costas por las razones expuestas.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

El Juez,

PABLO ALEJANDRO ZUÑIGA RECLADE.

Firmado Por:

Pablo Alejandro Zuñiga Recalde
Juez
Juzgado Municipal
Civil 005
Popayan - Cauca

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:

dad9b21faf7bbfb6b8b5b912319bad73ddf89cb952885e158a72ebb397fc3f71

Documento generado en 25/10/2021 05:07:19 p. m.

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>