



ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
RADICADO No. 08433408900120190029800
DEMANDANTE: FREDY MARIN ARGUELLO
DEMANDADO: LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA.

Malambo, veintisiete (27) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

I. FINALIDAD DE LA PROVIDENCIA

Procede el Juzgado a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso de ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE promovido por el señor FREDY MARIN ARGUELLO a través de apoderado judicial, abogado CARLOS PERIÑAN VALDES, en contra de los señores LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA.

II. ANTECEDENTES

La parte demandante presentó como fundamentos facticos, los siguientes:

"1). – Manifiesta mi poderdante FREDY ALONSO MARIN ARGUELLO, celebró legalmente un contrato de compraventa por medio de la escritura pública numero 1494 del 13 de diciembre de 2017, otorgada en la notaría Única de Santo Tomas, en virtud del cual los demandados LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA, les vendieron el siguiente bien inmueble: Una casa de habitación, marcada en su puerta de entrada con el número 5S-16, de la calle 11A3, junto con el lote de terreno número 26 del bloque 36. De la Urbanización Bellavista, en jurisdicción del municipio de Malambo, Departamento del Atlántico, cuyas medidas y linderos son: NORTE, 14.00 metros, linda con lotes 1 y 2 de la misma manzana. SUR, 14.00 metros, linda con lote 25 de la misma manzana, ESTE, 6.50 metros, linda con vía peatonal en medio, frente al lote número 7 de la manzana número 35. Le corresponde la matricula inmobiliaria 041-16730.

2).- Manifiesta mi mandante que mediante de la escritura pública número 1494 del 13 de diciembre de 2017, otorgada en la notaría Única de Santo Tomas, se constituyó pacto de retroventa por el término de un año, los señores LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA, no hicieron uso de la limitación del dominio establecida en la notación número 19 del certificado de tradición.

3).- Manifiesta mi mandante que el día 8 de marzo de 2019, se les envió el requerimiento o preaviso mediante correo certificado, a los señores LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA, quien (sic) recibieron el correo y realizaron caso omiso del llamado, de igual forma se les llamo vía telefonía, tampoco acudieron al llamado. (Anexo: guía de la empresa REDEX).

4).- Manifiesta mi mandante, que transcurrido el tiempo de un (1) año o plazo establecido en el punto séptimo de la escritura pública número 1494 del 13 de diciembre de 2017, otorgada en la notaría Única de Santo Tomas, para que los señores demandados adquirieran nuevamente el dominio, y esto a su vez hicieron caso omiso a los llamados del comprador, por lo anterior la venta queda en firme en favor del comprador.

5).- Manifiesta mi mandante, que mediante escritura pública número 518 del 7 de mayo de 2019, otorgada en la notaría Única de Santo Tomas se canceló el pacto de retroventa quedando la venta en firme a favor del comprador.

6).- Manifiesta mi mandante, que la cláusula cuarto (sic) de la escritura pública número 1494 del 13 de diciembre de 2017, otorgada en la notaría Única de Santo Tomas se estableció el valor de la venta por la suma de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (7.400.000, 00)

Dirección de Ubicación: Calle 11 No. 14 – 23 (Malambo - Atlántico. Colombia)

PBX: 3885005 Ext. 6035 www.ramajudicial.gov.co

Celular: 3122162880 (SÓLO ATENCIÓN POR WHATSAPP)

Email: j01prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Link en la pagina web de la Rama Judicial: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-malambo>



ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
RADICADO No. 08433408900120190029800
DEMANDANTE: FREDY MARIN ARGUELLO
DEMANDADO: LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA.

7).- Manifiesta mi mandante, hasta la fecha los demandados está (sic) incumpliendo así su compromiso de la entrega del inmueble y no han entregado el inmueble al comprador.

8).- Manifiesta mi mandante que, a pesar de haberle hecho requerimiento para la realización de la entrega, mediante cartas y llamadas telefónicas, han hecho caso omiso, y no hay respuesta de los demandados, por lo anterior se presenta la siguiente demanda de entrega de inmueble."

III. ACTUACIÓN PROCESAL

1. La demanda fue recibida por esta agencia judicial el 12 de junio de 2.019, radicada por el apoderado judicial CARLOS PERIÑAN VALDES.
2. Mediante auto calendado 27 de junio de 2.019 se inadmitió la demanda ordenando aportar los anexos de la misma para que se cumpla con el lleno de los requisitos formales
3. El día 9 de julio, el apoderado de la parte demandante aportó escrito subsanando los yerros anotados en el auto anteriormente citado.
4. Mediante auto calendado 22 de julio de 2.019 se admitió la demanda.
5. En auto del 5 de agosto de 2.019 se ordenó a la parte a prestar caución del 20% de las pretensiones de la demanda a efectos de proceder a decretar la medida cautelar solicitada.
6. A los 17 días del mes de septiembre de 2.019 el apoderado judicial del demandante aportó constancias notificación personal de la demanda a los demandados LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA.
7. Mediante escrito recibido por este Despacho el día 04 de febrero de 2.020, la parte demandante aportó constancia de notificación por aviso enviadas a los demandados.
8. En memorial recibido el 5 de octubre de 2.020 por esta agencia judicial, el abogado del demandante FREDY MARIN ARGUELLO solicitó se dictara sentencia dentro del proceso de la referencia, al estar debidamente notificado y vencido el término de contestación de la demanda, sin que los demandados se pronunciaran al respecto.
9. En auto del 23 de noviembre de 2.020 se requirió a las partes procesales a fin de aportar dirección de notificación de correo electrónico para celebrar la audiencia pendiente.
10. En fecha 24 de marzo de 2.021 el apoderado judicial de la parte demandante aportó escrito solicitando el impulso del proceso y la entrega del Despacho Comisoria al alcalde del municipio de Malambo.
11. A través de memorial recibido por este Despacho el 6 de julio de la presente anualidad, la parte demandante solicitó se dicte sentencia anticipada de

Dirección de Ubicación: Calle 11 No. 14 – 23 (Malambo - Atlántico. Colombia)

PBX: 3885005 Ext. 6035 www.ramajudicial.gov.co

Celular: 3122162880 (SÓLO ATENCIÓN POR WHATSAPP)

Email: j01prmpalmalambo@cendoj.ramajudicial.gov.co

Link en la pagina web de la Rama Judicial: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-001-promiscuo-municipal-de-malambo>



ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
RADICADO No. 08433408900120190029800
DEMANDANTE: FREDY MARIN ARGUELLO
DEMANDADO: LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA.

conformidad con lo establecido en el decreto 806 de junio 4 de 2.020 y con fundamento en el principio de analogía procesal, tomando como base la sentencia proferida el 21 de mayo de 2.021 por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Malambo.

IV. MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

Sea necesario advertir que el marco normativo sobre el cual se enmarca el proceso de la referencia corresponde a lo preceptuado en el Código General del Proceso y demás normas concordantes.

Agotadas las etapas procesales correspondientes, procede este Despacho a resolver, previas las siguientes,

V. CONSIDERACIONES

El Código Civil, para el caso que nos ocupa, en cuanto a la tradición como modo de adquirir el dominio de los bienes, estipula:

"ARTICULO 740. DEFINICION DE TRADICION. 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." (Negrillas fuera del texto).

En mismo sentido, de conformidad con el artículo 741 ibidem, se concierta la calidad en la que actúan los sujetos procesales dentro de la acción invocada, de la siguiente manera:

"ARTICULO 741. TRADENTE Y ADQUIRENTE. 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. (...)"
(Negrillas del Despacho).

Ahora bien, en cuanto a la tradición de bienes inmuebles, el artículo 756 del mismo texto normativo, establece:

"ARTICULO 756. TRADICION DE BIENES INMUEBLES. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca." (Negrillas fuera del texto).

Por otro lado, en lo relacionado con el procedimiento de entrega del bien por el tradente al adquirente, el artículo 378 del Código General del Proceso manifiesta:

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.



ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
RADICADO No. 08433408900120190029800
DEMANDANTE: FREDY MARIN ARGUELLO
DEMANDADO: LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA.

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. (...)
(Negrillas del Despacho).

Por lo anterior, podemos inferir que la acción impetrada tiene su origen en los artículos 1880 y 1882 del del Código Civil, que reza:

"ARTICULO 1880. OBLIGACIONES DEL VENDEDOR. Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida. (...)

ARTICULO 1882. TIEMPO DE ENTREGA Y RETARDO. El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él. (...)"

Es por ello, que el legislador instituyó como obligación del vendedor hacer la entrega de la cosa vendida al comprador, y, así mismo, legitimo a este último para ejercer el derecho de exigir la entrega de la cosa por medio de la demanda.

Descendiendo de la normatividad anteriormente citada al caso que concita la atención del Despacho, se puede evidenciar el incumplimiento por parte de los demandados LEONARDO RAFAEL OQUENDO MOLINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA, de la cláusula séptima de la escritura pública número número1494 del 13 de diciembre de 2.017, siendo esta debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad el día 13 de diciembre de 2.017, y en la que se estableció la compraventa con pacto de retroventa del bien con matrícula inmobiliaria No. 041-16730, cumpliéndose de esta manera la tradición del inmueble a favor del demandante quien ostenta la calidad de adquirente. Cabe mencionar, que el mismo, manifestó que realizo requerimientos a los demandados, sin embargo, no hicieron entrega material del bien conforme a lo pactado en el contrato de compraventa.

Por lo tanto, la venta quedó en firme a favor del comprador, toda vez que vencido el término del pacto de retroventa, esto es un año, como se estableció en la cláusula séptima de la escritura pública número 1494 del 13 de diciembre del 2.017, tiempo en el que los demandados hicieron caso omiso de los requerimientos del demandante para que hicieran reclamo del dominio del citado inmueble, el demandante FREDY MARIN ARGUELLO, elevó escritura pública No. 518 del 7 de mayo de 2019, quedando cancelado el pacto de retroventa.

Así las cosas, teniendo en cuenta que no fue presentada contestación de demanda ni se propusieron excepciones, este Despacho tendrá como confesos los hechos narrados en el libelo demandatorio, debido a que contiene una declaración directa que solo afecta a los demandados.



ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
RADICADO No. 08433408900120190029800
DEMANDANTE: FREDY MARIN ARGUELLO
DEMANDADO: LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA.

En consecuencia, esta Agencia Judicial se permite proferir sentencia escrita, pues las pruebas documentales allegadas con la demanda se aportaron de manera oportuna y sobre los hechos no existe oposición alguna manifestada por los demandados LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA, por lo que se puede evidenciar que se cumple con el lleno de estipulaciones consagradas en los artículos 378 del Código General, así como los artículos 1880 y 1882 del Código Civil, lo que permite formar juicio de certeza en la obligación cobrada por el demandante FREDY MARIN ARGUELLO

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE MALAMBO, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR a los demandados LEONARDO RAFAEL OQUENDO MEDINA y RAFAEL DAVID OQUENDO MEDINA en calidad de tradentes, hacer la entrega del bien inmueble, marcado en su puerta de entrada con el número 5S-16, de la calle 11A3, junto con el lote de terreno número 26 del bloque 36. De la Urbanización Bellavista, en jurisdicción del municipio de Malambo, Departamento del Atlántico; el cual se encuentra debidamente determinado y alinderado en la escritura pública No. 1479 del 15 de septiembre de 2.012 en la notaria Séptima de Barranquilla. Registrado bajo el folio de la matrícula inmobiliaria No. 041-16730 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, al demandante en su calidad de adquirente, señor FREDY ALONSO MARIN ARGUELLO, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de presente providencia, so pena de realizarse la entrega mediante la respectiva diligencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 308 del Código General del Proceso.

SEGUNDO: Condenar en costas a la parte demandada. Tásense y liquídense por la secretaría del Juzgado.

TERCERO: Fijar la suma de 1 SMMLLV como agencias en derecho, a cargo de la parte vencida.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
EL JUEZ**

JAVIER EDUARDO OSPINO GUZMÁN

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE
MALAMBO
CERTIFICO:

Que el anterior auto queda notificado a las partes
por estado No. 75 de fecha 28 de octubre de 2021.

DONALDO ESPINOSA RODRÍGUEZ
Secretario