

Proceso: Verbal de Menor Cuantía Entrega de la Cosa del Tradente al Adquiriente
Demandante: Jaime Alberto Ramírez González.
Demandado: Saúl Largo Orozco.
Rad: 2019-00042.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL
Anserma, Caldas, veintitrés (23) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

Sentencia N° 012 de 2021

Proceso:	Verbal de Menor Cuantía Entrega de la Cosa del Tradente al Adquiriente
Demandante:	JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ C.C. 75.039.581
Demandado:	SAUL LARGO OROZCO C.C. 9.921.008
Radicado:	170424089-002-2019-00042-00

OBJETO DE LA DECISIÓN

Se profiere el fallo que corresponde a este proceso VERBAL DE MENOR CUANTIA DE ENTREGA DE LA COSA DEL TRADENTE AL ADQUIRIENTE, promovido por el señor SAUL LARGO OROZCO.

2. PRETENSIONES

Pretende el actor que en sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, se hagan las siguientes o parecidas declaraciones y condenas:

PRIMERO: Condenar al demandado señor SAUL LARGO ORZCO, a entregar materialmente al señor JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ, dentro de los tres (3) siguientes a la ejecutoria del fallo, la casa de habitación construida en el predio debidamente alinderado y determinado en el punto primero de los hechos de esta demanda, la cual hace parte integrante del mismo predio, que se encuentra situado en la vereda de San Pedro, comprensión del municipio de Anserma, departamento de Caldas, denominado "La Portada" y distinguido con el número de matrícula inmobiliaria 103-6961, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas.

SEGUNDO: Que se proceda personalmente, o por medio de comisionado a efectuar la mencionada entrega material a favor del demandante, en el evento de que el demandado no lo hiciera de manera voluntaria dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de la respectiva sentencia.

TERCERO: Que se disponga que en la entrega material sean incluidos, además del mencionado inmueble, todas sus dependencias, accesiones y mejoras que formen parte de él.

CUARTO: Condenar al demandado en costas, gastos y agencias en derecho del proceso.

3. HECHOS:

"PRIMERO: Mediante escritura pública N° 838, de fecha 26 de noviembre de 2014, otorgada en la Notaría Única de este círculo, el señor SAUL LARGO OROZCO transfirió a mi representado, señor JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ, el dominio del siguiente bien inmueble:

“Un lote de terreno rural mejorado con casa de habitación, de construcción en material, con tejas de barro, constante de una (1) planta, con servicios de agua y luz eléctrica, con cultivos de café plátano y pastos, con beneficiaderos para el grano, situado en la vereda de San Pedro, comprensión del municipio de Anserma, departamento de Caldas, denominado “La Portada”, el cual posee una cabida superficial de CINCO HECTAREAS MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (5- 1.200 MTS 2), distinguido con la ficha catastral 00-00-0001-0507-000, determinado por los siguientes linderos de acuerdo al título de adquisición ####Se arranca de una obra que hay en la Y, para entrar a San Pedro cogemos en línea recta hacia abajo a mano izquierda, lindero con sucesión de un señor Anselmo , voltea sobre la izquierda a lindar con Germán Darío Vélez Restrepo, sigue sobre la izquierda a lindar con Juan Crisóstomo Gómez, hasta la carretera que conduce a Mistrató, carretera arriba hasta el puente de la quebrada de San Pedro, quebrada arriba hasta un árbol pategallina lindero con sucesión de Ricardo Vélez, aquí voltea hacia la derecha lindero con Maximiliano Sánchez, hasta un palo de sauce, de aquí de para arriba con el mismo hasta el borde de la carretera, carretera arriba hasta la obra punto de partida####.

Dicho inmueble cuenta con la matrícula inmobiliaria N° 103-6961 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas.

SEGUNDO: El señor SAUL LARGO OROZCO hizo entrega parcial del inmueble antes descrito a mi representado, conservando por espacio de algunos meses la tenencia de la casa de habitación construida en el referido predio, a pesar de que en el instrumento público antes citado se dijera, en la cláusula séptima, que el comprador tiene recibido a satisfacción lo que adquiere.

TERCERO: En efecto, mediante acuerdo verbal entre los contratantes, el señor JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ aceptó que el vendedor permaneciera por espacio de 12 meses, a partir de la firma de la escritura, en la casa de habitación del predio en cita, al final del cual el vendedor haría entrega total del inmueble.

CUARTO: A pesar de haberse vencido el plazo otorgado para la entrega total del inmueble, que se vendió el día 26 de noviembre de 2015, el señor LARGO OROZCO se ha negado sistemáticamente a efectuar dicha entrega a favor de mi representado, quien es el legítimo propietario del mismo.

QUINTO: Como se indicó en precedencia, no obstante que la escritura pública de compraventa consignó que el comprador del predio tenía recibido a satisfacción lo que adquirió, tal entrega real y material no se ha llevado a cabo en su totalidad, afirmación que se hace bajo la gravedad del juramento.

SEXTO: La inscripción del título de adquisición se efectuó en debida forma en el folio de matrícula inmobiliaria N° 103-6961 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este municipio, según reza la anotación N° 15 de dicho documento.

SEPTIMO: El artículo 378 del Código General del Proceso establece que 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 entrega material correspondiente.

OCTAVO: Mediante diligencia adelantada el día 14 de febrero del presente año (2019), ante Notaría Única de Anserma, Caldas, se pretendió la conciliación entre las partes en litigio, la cual culminó con la no conciliación de sus diferencias, según constancia expedida por dicho despacho Notarial y que se agrega a este escrito como prueba del agotamiento del requisito de procedibilidad.

NOVENO: El señor RAMIREZ GONZALEZ, me otorgó poder a fin de adelantar en su nombre la presente demanda”

PROBLEMA JURIDICO FUNDAMENTAL

Determinar si en el presente proceso se dan los requisitos axiológicos que exige la doctrina y la jurisprudencia para la prosperidad de la acción entrega por parte del Tradente al adquirente.

DESARROLLO

La demanda se presentó el 12 de marzo de 2019, se admitió el 19 de marzo del mismo año; El 29 de marzo de 2019 el señor SAUL LARGO OROZCO C.C. 9.921.00844 se notificó de la demanda y en ejercicio del derecho de defensa, a través de su apoderado Dr. JUAN PABLO OROZCO PARRA contestó la demanda y propuso como excepciones de fondo las que denominó PLEITO PENDIENTE y FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA.

El 14 de mayo del mismo 2019 la parte demandante contestó a las excepciones. El 4 de junio de 2019, la parte demandada mediante escrito pidió decretar la suspensión del proceso , hasta que se dictara sentencia en el proceso de la Lesión Enorme, el 6 de junio el despacho fijó fecha y hora para la realización de audiencia oral, el 12 de junio la parte demandada presentó recurso de reposición y en subsidio de apelación contra el auto que llamaba a audiencia oral, el 14 de junio el despacho rechazó el recurso pero de todos modos solicitó como prueba de oficio copia al juzgado primero promiscuo municipal de Anserma, copia del proceso de Rescisión del contrato por lesión enorme. Y ese mismo día se recibió informe del Juzgado Civil del Circuito de presentación ante ese despacho de una tutela por la parte demandada.

Surtidos los trámites de la tutela se realizó audiencia oral el 13 de septiembre de 2019 en la cual se resolvieron las excepciones previas.

El 6 de febrero de 2020 se realizó la audiencia oral del 372 CGP , se inició tratando de lograr, una conciliación que no se dio, se llamó a las partes a interrogatorios de parte, el demandante JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ, dijo que el negocio de que trata la demanda se inició el 26 de noviembre del año 2014, mediante una escritura pública firmada en la Notaría Única de Anserma, Caldas, fecha en la que él, le había comprado la finca llamada “La Portada” al señor Saúl Largo Orozco, ubicada en la vereda San Pedro del Municipio de Anserma, Caldas.

Contó que el señor Saúl había entrado en unas deudas con él y con su socio Jaime Montoya Villegas, al cual le pidió un préstamo de 120 millones de pesos, para asegurar el préstamo decidieron hipotecar la finca. Explicó que Don Saúl entró en una crisis financiera grande y no tenía con que pagarle al señor Montoya ni a él y le habían empezado a embargar propiedades, fue cuando entraron a una negociación, en la que él dijo que como no tenía dinero para pagarles que le vendía la finca, que se hiciera cargo de la hipoteca y le pagara al socio, dijo que le parecía bien el negocio, pero de todos modos expuso que él tendría que vender la finca para recuperar su dinero y pagarle al señor Jaime Montoya; dijo que le habían comentado de la posibilidad de negociación al señor Montoya Villegas, y que aquel les había dicho “Yo no le veo ningún problema, si Jaime Ramírez se queda con la finca, me responde por la hipoteca, por la deuda de una letra y por los intereses... hagan la escritura, no le veo ningún problema”.

Adujo que así fue como se hizo a la finca, en pago de una deuda que el señor Saúl tenía con su socio y con él. Cuando se le preguntó por los valores de las deudas dijo: En el 2014, cerramos la deuda que tenía conmigo en 60 millones de pesos y una letra atrás de 10 millones o sea 70 millones, con su socio dijo que eran 120 millones, una letra de 40 millones y unos intereses de 50 millones, expresó que por ese monto no había discusión porque el mismo señor Don Saúl lo reconocía así. El monto de la deuda para esa fecha era de 280 millones de pesos. Aclaró que

la escritura se había elaborado por 85 millones de pesos porque ese era el avalúo catastral que tenía la finca para ese momento, recordó que en la escritura se expresaba que la hipoteca se subrogaba a él y que así había quedado.

Se le pidió que explicara que pasó después de celebrado el contrato de compraventa, y dijo: "Ese día Don Saúl me hizo entrega a mí de la finca, de la tierra, y me manifestó que se quedaba sin donde vivir, yo le dije yo no tengo ningún problema en que usted se quede viviendo en esa finca, igual... voy a necesitar un agregado para allá o se la voy a prestar a alguien para que viva, quédese ahí que yo no tengo ningún problema.

Relató que, entonces Saul le había propuesto otra idea, y era la siguiente, que, si en el banco le prestaban plata para comprar tierra, ¿que si se la volvía a vender (la finca) ?, que el había estado de acuerdo porque solo la había tomado para recuperar la plata que le había prestado a Saúl, y para que su socio recuperara su plata, contó que, después don Saúl y el habían firmado un contrato de compraventa, que era el que estaba en el expediente donde él se comprometía a comprarle la finca de nuevo por la suma de 280 millones con un crédito que le iban a hacer en el banco Davivienda, y que habían puesto una cláusula de penalización donde decía que si el crédito no fuera aprobado, esa cláusula de penalización no tendría validez, explicó que era la cláusula la que no tiene validez, no el contrato.

Agregó que desde que había empezado con la finca la estaba vendiendo y que se sentía inmensamente perjudicado porque Don Saúl inmediatamente pasó el año que le había dado para que viviera en la casa de la finca no se la había querido devolver.

Explicó que después de eso Saul le había dicho que había un gringo que le compraba esa finca, y que el le había contestado, como así?, porque se la va a comprar a usted si esa finca es mía, me dijo no... , que él la compraba en la medida que Saul le sirviera como comisionista, que le había dicho que él se la podía vender por más plata, que él le había contestado : "... vea Saúl a mi respóndame por los 280 millones en ese tiempo, ahora yo considero que me responda por 350 millones de pesos en la medida que el me vuelva a comprar la finca o el doctor que está aquí presente que también estuvo interesado en la finca en un tiempo y yo no tengo ningún problema en vendérsela al que me la quiera comprar, Esa es mi posición".

El juez le preguntó por el contrato para que Don Saúl le volviera a comprar la finca y contestó que, no pasó nada porque el Banco no le había hecho el crédito y que nunca le había comprado la finca. Agregó que él había dejado al señor Saúl en la finca en calidad de viviente de la finca, que se la había prestado ya que desde el principio él le había dicho que le volvía a comprar la finca y que había pensado pues si Saúl me va a volver a comprar la finca, pues que se quede ahí. Recordó que cuando ya no se la compró, lo mantuvo en la casa en calidad de comisionista, para que le ayudara a vender la finca, pero que lo había bananeado durante 3 ó 4 años, con el cuento del gringo que le iba a comprar la finca. Negó que Saúl tuviera autonomía sobre la finca, aseguró que solo sobre la casa tenía autonomía.

Cuando el Juez le preguntó si había tenido facilidades para trabajar la tierra, expresó que se le había dificultado, pero que tiene una tierrita por ahí cerca y que le tocaba desplazarse para realizar las labores del campo, como abonar, fumigar, recoger las cosechas, las labores normales de la finca, Eso sí admitió que Saúl nunca le había impedido realizar las labores de la finca.

Contó que cuando pasaron tantos años sin que Saúl le devolviera la casa, fue a la Inspección de Policía para ver si era posible que eso se diera y que la Inspectora había fallado a favor de él porque se había acreditado como propietario con los documentos legales, escritura, certificado de tradición debidamente protocolizado y el estado lo acreditaba como propietario porque la había adquirido de manera legal y normal no de manera ilícita.

El tamaño de la finca lo calculó en aproximadamente 5 cuadras, negó que el demandado hubiera hecho algún tipo de mejoras en la casa de la finca. Dijo que antes de iniciar estos procesos en el Juzgado Primero y este en el Juzgado Segundo Saúl nunca le hizo un reclamo, que lo vino a hacer cuando se dio cuenta que él hablaba en serio, que apenas había pasado eso Saúl se había ido para Pereira y había conseguido un abogado para buscar una conciliación, pero que no se había alcanzado ya que le habían propuesto que pagara 100 millones a Don Saúl, pero que él le había mostrado los documentos al abogado y le había dicho que allí no había nada que conciliar porque él era el dueño de la finca, tenía todos los documentos y no tenía por qué darle plata a Saúl, antes por el contrario que aquel le debía a él.

Reconoció que los servicios públicos de la vivienda los cancelaba Saúl que era el que vivía allí, reitero que la negociación se había hecho sin amenazas de forma pacífica consciente y tranquila. Contó que anteriormente habían tenido negocios entre los dos y que la relación de ambos siempre había sido buena, que se conocían por ahí desde 2011 y que Saúl no se beneficiaba de nada de lo que producía la finca, que todos los beneficios eran para él como propietario que era, que no habían firmado ningún documento para que aquel conservara la casa solo había sido de confianza, dijo que sobre el predio había una hipoteca de 120 millones de pesos a la cual se le pagaban intereses del 2% mes vencido, aseguró que con el señor Jaime Montoya había concertado no hacer efectiva la hipoteca y que esperase hasta que pudiera vender la finca, explicó que en la escritura se había colocado una cláusula donde se especificaba que la hipoteca se subrogaba al comprador, dijo que desde ese momento él era el deudor de esa hipoteca.

SAUL LARGO OROZCO C.C. 9.921.008 de Risaralda. Dijo ser agricultor, igual que su señor padre, de estudios ser bachiller.

Explicó según sus palabras como fue el negocio desde el principio, dijo tener una finca en la vereda San Pedro, La finca La Portada, con una deuda grande con una hipoteca, y la deuda con Don Jaime Ramírez. Expuso que como tenía buen crédito en Davivienda, lo había llamado la Gerente a decirle, Saúl le presto 225 millones de pesos para compra de tierras, que le había dicho que le pusiera la finca a nombre de un amigo o un familiar, pero un muy buen amigo porque el negocio era muy riesgoso, aseguró que ella le había dicho que le prestaba plata para que comprara la propiedad y para que pagara sus deudas, que, entonces el había llamado a su gran amigo Jaime Ramírez y le había dicho lo que le proponía el banco y que el le había contestado que estaba de acuerdo, que los dos habían estado en Davivienda, que habían ido juntos a la Notaría y le había puesto a nombre de él la finca, que la Notaria les dijo a los dos, que porque no cancelaban la hipoteca y que ambos habían dicho no, es que era mientras se hacía un crédito, pero la finca era de Saúl, era para un crédito. Que entonces todos habían aceptado, se había hecho el negocio, que se había puesto un valor de 85 millones de pesos que era lo del predial pero, aseguro, "ni el compraba ni yo vendía". Que solamente se había hecho el negocio para que el pudiera pagar la deuda.

Agregó que entonces hicieron un documento en el que decía, que si no salía el crédito, no tenía validez el negocio, recordó que Jaime lo firmó, en otras ocasiones don Jaime dijo que no conocía de créditos ni nada, pero lo firmó en ese momento dijo que sí; como no les salió el crédito, dijo, no se pudo cancelar la hipoteca, no se pudo pagar las deudas que tenía, pero que el siguió en su finca tranquilo porque era de él, disfrutando todos los bienes, aseguró que le firmo los documentos al demandado desde el 26 de noviembre de 2014 y que siguió disfrutando de la misma hasta el 25 de enero de 2016 como 14 meses más recogiendo los productos que son muy buenos de plátano y café.

Contó que en ese momento Jaime le había dicho que, ya que no le había pagado intereses ni nada por la deuda que tenía, que si por favor le dejaba la finca para él explotarla y así que le

iba pagando la deuda, y que como él quería pagar la deuda le había dicho, está muy bien, listo, que él le entregaba la producción de la finca y que se fue a jornalear, que así lo hizo.

Dijo que estuvo esperando para ver cuando Jaime le decía que ya había pagado la deuda, que Jaime había disfrutado de muy buenas cosechas de plátano y café y que todo había seguido normal hasta que un cierto día le había llegado una citación de la inspección de policía que tenía que desalojar, entonces había acudido a la tutela, porque él consideraba que nunca había vendido y que ahí se conocía el caso como fue que pasó.

Reiteró que la gerente del Banco Davivienda le había dicho que no le podía prestar si tenía finca, pues los únicos créditos que habían eran para comprar tierra, el juez le insistió que porque la gerente del banco le había dicho que tenía que vender la finca, y contestó que no era vender sino poner los papeles a nombre de otro, para que pudiera resultar el crédito para compra de tierra, sostuvo que el crédito no podía aparecer a su nombre por el endeudamiento que ya tenía, y reiteró que el crédito solo salía si era para compra de tierras, sino no salía.

Explicó que si salía el crédito la finca quedaría hipotecada al banco y el desembolso se haría a nombre de don Jaime, que por eso se había colocado en el documento que si salía el crédito, se le darían 225 millones y los otros 55 se pagarían con la producción de la finca, o sea que el crédito en su totalidad era para pagarle a él, a la pregunta del juez si esa promesa se había hecho antes o después de firmar la escritura, dijo que fue antes. Octubre de 2014 y la fecha de la escritura 26 de noviembre de 2014, entrega de la producción en febrero de 2016. Reiteró que el crédito jamás salió ni a nombre de uno ni del otro, expresó que el acuerdo para entregarle a Jaime Ramírez la producción de la finca para el pago del crédito se había hecho de forma verbal, pero que casi todo el pueblo sabía que él no había vendido la finca sino que Don Jaime estaba disfrutando de la producción para pagarse una deuda.

El juez le preguntó qué control llevaba sobre la producción de la finca para saber cuándo iba a pagar y contestó que no llevaba ningún control, que él esperaba a que Don Jaime le dijera que ya había terminado nada más; recordó como anécdota que Don Jaime le había dicho en el 2017 que se había cogido 52 cargas en la cosecha y 30 en la travesía, pero que el confió ciegamente en Don Jaime. Dijo que Don Jaime se encargó de todas las labores de la finca incluidos abonos fumigaciones y demás, pero que además disfrutó de las cosechas.

Reflexionó, diciendo que la deuda ya se había pagado varias veces porque la producción de la finca era muy buena, cuando se le preguntó porque no se había quejado si ya había pagado, contó otra anécdota acerca de que le había dicho a Don Jaime que él no sabía que una finca se la robaban, pero que no fue más.

Aseguró que dejó a Don Jaime hacer lo que quisiera en la finca, que nunca le impidió ingreso a los trabajadores y que cuando esperaba que ya le devolviera la finca, lo que había recibido era una demanda para que le entregara la casa.

Dijo que nunca pensó en presentarle demandas a Don Jaime debido a la amistad que entre ambos llevaban y solamente presentó tutela cuando él le había instaurado demanda de desalojo, que si eso no hubiera pasado todavía estaría esperando que le dijeran que ya la deuda estaba pagada.

Al preguntársele por la producción de la finca dijo que tenía una producción de 82 cargas de café anuales o sea 820 arrobas al año y aseguró que vendía 1800 kilos de plátanos quincenales, dijo que la deuda se pudo haber pagado más o menos en en 3 años o 3 años y medio.

El juez le insistió por qué no había hecho ningún reclamo y el reiteró que por la amistad que existía entre los dos.

El juez le preguntó cómo estaba conformada la finca cuando se hizo el negocio y respondió que por 23600 palos de café y más de 1000 matas de plátano en el momento que le entregó en muy buena producción, explico que sembró nuevas 10900 palos de café y que el resto lo renovó en zocas igual con el plátano que sembró 1000 matas.

Cuando se le preguntó qué había pasado con esos árboles, contó que Don Jaime había cortado 5800palos que tenían muy buena travesa pero que él no le había dicho nada porque ya estaban en este proceso.

Repitió lo de que la finca no había sido vendida. Dijo que se había puesto 85 millones en la escritura porque ese era el precio que aparecía en el avalúo catastral, dijo que la finca valía más de 600 millones de pesos, pero se hizo así porque como ni el vendía ni el otro compraba, aseguró también que los gastos notariales los pagó él.

Expresó que le parecía muy raro que Don Jaime dijera que una finca que valía más de 600 millones él, la fuera a entregar para pagar una deuda de 280 millones dijo que no era lógico, a lo que el juez le preguntó porque decía que ese era el valor de la finca, él explicó que había hecho el arreglo porque era para un crédito.

Contó que tuvo una persona interesada en comprarle la finca, que le había ofrecido 600 millones , pero que en ese momento no tenía deudas y le había rechazado la oferta.

Expresó que era cierto lo de hipoteca del señor Jaime Montoya que era por 120 millones de pesos y que le había pagado intereses por todo el año 2012, 27 millones y algo que tiene recibos de 21 millones ochocientos y que le había entregado 6 millones de los cuales no le dio recibo.

Dijo que el predial él lo había pagado hasta el momento de la firma de la escritura, que después le tocaba a Jaime pero no lo hizo durante 3 años, que solo lo había hecho cuando empezaron estas demandas.

El juez le preguntó si en la escritura había quedado una cláusula donde se dijera que terminado de pagar lo que se debía, la finca regresaba a sus manos y respondió que en un contrato que se había hecho por fuera, en la calle el cual se encuentra dentro de la demanda.

El apoderado de la parte demandante le preguntó también sobre el poner la finca a nombre de un tercero y lo afirmo.

Contó que antes de hacer el negocio con don Jaime había vendido otras 4 fincas, reitero que a pesar de firmar los papeles de forma voluntaria en la notaria él no le había entregado nada a don Jaime porque los dos sabían que él (Saul) era el dueño de la finca, reconoció que no le entregó la casa a don Jaime, y dijo que la finca se la entregó solo 14 meses después.

Dijo que el contrato que firmaron ambos en el 2015 quería era especificar que si no salía el crédito no habría negocio, el apoderado del demandante puso a conocimiento del demandado el contrato que era de compraventa y le pregunto si había sido obligado a firmarlo y dijo que no.

El 13 de marzo de 202 se realizó la audiencia de testimonios, en la que declararon las siguientes personas: La señora MARIA EUGENIA GRAJALES MEDINA Gerente del Banco Davivienda Sede Anserma:

Reconoció que conocía tanto a demandante como a demandado, por ser paisanos y clientes del banco. Contó las líneas de crédito que tiene el banco, Libre inversión, Agropecuario y comercial.

Explicó cómo funcionan los mecanismos para conceder un crédito, específicamente en el sector agropecuario. Dijo que se tiene que presentar un proyecto de inversión y una documentación personal que respalde el préstamo que se le vaya a conceder y una justificación de esos ingresos, para estudiar la capacidad de pago de cada uno de los solicitantes.

Al preguntársele sobre las garantías que exigía el Banco, explicó que normalmente es Hipoteca en Primer Grado o garantía FAG (Fondo Agropecuario de Garantías) que es una que respalda el gobierno nacional.

Explicó que la hipoteca era sobre el bien objeto de la negociación; que podría ser sobre un bien que el cliente tuviera arrendado, o si fuera de su propiedad precisamente sería sobre el mismo que se haría la hipoteca como garantía. Luego explicó cómo era la metodología para la línea de compra de tierras, que es la que nos competía en este proceso, dijo, que el préstamo se concedería a la persona dueña del terreno.

Contó que el señor Saúl si presentó una solicitud de crédito para compra de tierras, pero expresó que no era ella la que concedía el crédito sino un comité de crédito, explicó que él había presentado la solicitud pero que se le había negado por que no tenía la capacidad de pago.

Recordó que el señor Saúl Largo no había hecho nuevas solicitudes de crédito.

Al preguntarle si era cierto que para otorgar un crédito se debía enajenar el bien objeto de la hipoteca, explicó lo siguiente: Si el crédito era para compra de tierras, pues lógicamente el bien objeto de la hipoteca era el que se iba a comprar por tanto podía estar en manos de otra persona o la otra opción era que por el crédito FINAGRO, pudiera estar en manos del mismo solicitante del crédito, pero con menos de 6 meses de hecha la compra.

Negó que el banco le hubiera exigido vender cualquier bien que tuviera a su cargo, para hacerle un nuevo préstamo.

JAIME MONTOYA VILLEGAS C.C. 4.339.988

Dijo que Don Jaime Ramírez es socio de él en los negocios y que le había prestado plata a Don Saúl Largo con una hipoteca en el año 2012, contó que le prestó 120 millones de pesos intereses del 2%.

La hipoteca se hizo sobre la finca La Portada en la vereda San Pedro del municipio de Anserma, explicó que la finca tiene una medida de 5 cuadras, aunque en la escritura se dice que tiene 5 hectáreas. Aseguró que Saúl no le pago ni siquiera intereses. Dijo que cuando le hablaron de que Don Jaime iba a comprar la finca que cargaba con la hipoteca, los intereses y otra letra, le pareció muy bueno para él, porque ahora el que le debe todo el dinero es don Jaime Ramírez, expresó no se hizo nueva hipoteca porque en la escritura de venta de la finca quedó especificado que Don Jaime asumía las deudas de la finca. Recordó que no hubo reclamo de nada, solo que habían quedado en que Saúl le compraría nuevamente la finca, pero que como no le prestaron la plata, no compró nada. Como el señor Saúl no tenía donde pasarse a vivir, entonces don Jaime le había dicho quédese un año viviendo ahí, agregó que, don Saúl pasó a ser comisionista porque dijo que tenía un comprador para la finca, cosa que tampoco se concretó.

Acerca de la diferencia en medidas de la finca dijo que se dieron cuenta cuando ya don Jaime era dueño de la finca y que por eso no había hecho reclamo alguno, ya que Don Jaime era la persona que le iba a responder por la deuda y los intereses, entonces las medidas de la finca

no le parecieron importantes, dijo que lo importante para él era que le pagaran su plata nada más.

El apoderado del demandado le preguntó si sabía que una cláusula del contrato obligaba a su cliente a entregar el predio saneado y este contestó que no sabía de la misma, el apoderado del demandante argumentó que eso no era lo que decía el contrato y leyó la cláusula 4 del contrato de compraventa.

OLMAN ALEXIS SANCHEZ C.C. 9.697.334

Dijo ser campesino, explicó que está trabajando con el señor Jaime Ramírez en la finca que queda en la vereda San Pedro, desde finales de 2014 hasta el momento. Comentó que sabía que Don Jaime le recibió la finca por una deuda que don Saúl tenía con él. El encargado de los pagos era Don Jaime, y dijo que la finca está cultivada en café y plátano y que las resiembras las ha hecho el dueño, Don Jaime. Dijo que la casa de la finca la tenía el señor Saúl, acerca de los sembrados dijo que la finca cuando la habían recibido tenía una producción muy pobre y que por eso la habían renovado en una parte.

El apoderado de la parte demandada le reiteró la pregunta desde cuando estaba trabajando en ese predio y él contestó lo mismo, desde finales de 2014; entonces el abogado OROZCO PARRA le dijo que la entrega del inmueble había sido en enero de 2016, el testigo refirma que está trabajando en la misma desde finales de 2014.

Luego de esta audiencia llegó la emergencia por el covid 19, se reiniciaron los términos el 1 de julio de 2020, el 15 de octubre de 2020 se dictó sentencia de primera instancia en el proceso del Juzgado Primero de Acción Rescisoria por Lesión Enorme, y el 16 de abril de 2021 el Juzgado Civil del Circuito se pronunció en segunda instancia, las dos sentencias a favor del demandante en este proceso JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ.

El 29 de julio de 2021 se realizó la inspección judicial al predio en discusión y el 19 de agosto la de alegatos de conclusión. En resumen, esto fue lo que expresaron los apoderados de ambas partes. Inició la parte demandante Dr. LUIS EDUARDO CUARTAS GALVIS.

Expresó que, la demanda la había presentado el señor Jaime Ramírez para que se hiciera la entrega material de la casa de habitación de una finca de nombre La Portada ubicada en la vereda de San Pedro de este municipio de Anserma. Recordó que a su vez el demandado había adelantado una demanda por lesión enorme que había sido fallada en su contra en primera y segunda instancia. Y que la sola presentación de aquella demanda demostraba que existió un contrato que fue protocolizado mediante escritura pública y que ahora quería desconocer, de igual forma recordó que mediante el contrato el señor Jaime Ramírez González había asumido el pago de la hipoteca que pesaba sobre la finca.

Insistió en que, en la contestación de la demanda, el demandado en el punto 5 había reconocido que la casa estaba en su poder pues nunca la había entregado al demandante. De igual forma citó el punto primero de la demanda por lesión enorme que se tramitó en el juzgado primero promiscuo municipal de Anserma, en el que reconoció la venta del inmueble, dijo que en consecuencia la existencia del contrato era real, tanto así que había quedado registrado en la escritura pública N° 838.

Anotó que de esa forma se daban los presupuestos contenidos en el art. 378 del CGP para que se hiciera entrega real y material de la casa que estaba todavía en poder del demandado y que en caso que no se quisiera cumplir con tal mandato se utilizaran los medios coercitivos para que lo hiciera.

El apoderado de la parte demandada JUAN PABLO OROZCO PARRA envió por correo electrónico los alegatos de conclusión, pero también hizo lectura de los mismos en la audiencia oral virtual, que se resumen así: Dijo que hubo incumplimiento del demandante en el pago del presunto contrato de compra porque aquel nunca recibió dinero por el mismo, y que el señor Jaime Ramírez no demostró mediante recibos o comprobantes que hubiera pagado, se refirió a las declaraciones de los testigos, del señor Olman Alexis Sanchez, dijo que, había asegurado estar trabajando en la finca desde 2014, cuando la finca se había entregado en usufructo en el 2016 dos años después, que hablaba de una casa construida en bahareque cuando en la inspección se había visto que era una casa de material.

Agregó que se había aportado la documentación de la petición de préstamo que había hecho el señor Saul Largo al Banco Davivienda que nunca había sido concedido. Dijo además que en la inspección se había visto que el inmueble contaba con dos pisos mientras que en la demanda se hablaba de 1 solo piso, y describió los alrededores de la casa que según él continuaban en posesión del señor Saul.

Terminó expresando que se presentaron muchas imprecisiones entre lo pretendido y lo comprobado y que la actuación del demandante era de mala fe, pidió se negaran las pretensiones y que se condenara al demandante a pagar las costas y las agencias en derecho.

De todos modos, se llevaron uno a uno los pasos de la Audiencia del 372 y ss. del CGP. Se intentó en cada una de las audiencias lograr una conciliación, la cual fracasó al no haber ánimo conciliatorio.

Se llevó a cabo el saneamiento del proceso, observándose que no existen causales que conlleven a retrotraer lo actuado a etapa anterior, y como los supuestos atinentes a jurisdicción, competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso se satisfacen, se procedió a continuar con el trámite señalado en el artículo en mención.

En la fijación del litigio no hubo novedades, la parte demandante solicitó la entrega del bien, y la parte contraria se niega manifestando que nunca hubo venta sino entrega de la finca para ir abonando a la deuda y que cuando eso se lograra se debía devolver la finca, ya que el demandante nunca había pagado un peso en el negocio.

Se decretaron las pruebas, las cuales se practicaron a satisfacción.

PRUEBAS PRACTICADAS

Las pruebas que obran en el expediente son:

Las documentales:

1. Copia autentica de la escritura pública N° 0838 del 26 de noviembre de 2014 por medio de la cual el señor SAUL LARGO OROZCO C.C. 9.921.008 transfirió al demandante JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ C.C. 75.039.581, la propiedad del bien inmueble rural denominado "La Portada" ubicado en la vereda San Pedro del municipio de Anserma, Caldas, identificado con matrícula inmobiliaria 103-6961 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas, Folios 7 a 9 del expediente.
2. Copia del certificado de tradición N° 103-6961 correspondiente al bien antes mencionado, en el que se observa, en la anotación 15 el registro de la escritura N° 0838 del 26 de noviembre de 2014, por medio de la cual el demandante adquirió el prementado inmueble. (folios 10 a 12).

3. Copia de la factura N° 1114106 correspondiente al cobro del impuesto predial unificado de la finca La Portada, documento en el cual aparece el avalúo catastral del mismo.

4. Constancia expedida por la Notaría Única de este círculo en relación con la diligencia de conciliación, como requisito de procedibilidad, de fecha 14 de febrero de 2019.

Testimoniales

También obran los interrogatorios de parte tanto del demandante, JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ C.C. 75.039.581 como del demandado SAUL LARGO OROZCO C.C. 9.921.008.

Los testimonios de los señores MARÍA EUGENIA GRAJALES MEDINA, JAIME MONTOYA VILLEGAS Y OLMAN ALEXIS SÁNCHEZ.

La inspección Judicial realizada por el Despacho al predio de que trata la demanda.

En los Alegatos de conclusión, el apoderado del demandante se ratificó en todas las pretensiones iniciales y dijo que se había cumplido con todos los requisitos que exige la ley para que se haga entrega por parte del demandado de la casa que aún tiene en su poder. Por su parte el apoderado del demandado indicó que hubo incumplimiento del contrato por parte del señor Jaime Alberto Ramírez González, porque el señor Largo Orozco nunca recibió ningún dinero por ese acto además que el demandante nunca mostró pruebas de estar pagando la hipoteca que se había pactado que lo hiciera.

Los resúmenes de lo que se dijo y se contestó está dentro del expediente en las actas de cada una de las audiencias.

Se procede a dictar la sentencia, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

La Jurisprudencia, en forma reiterada sentó los requisitos indispensables para la procedencia de las pretensiones, en tratándose de procesos de entrega de la cosa por el Tradente al adquirente, a saber:

a-Sujeto Activo: Es la persona o personas en cuyo favor se ha transferido o constituido un derecho real principal.

b- Sujeto Pasivo: Es la persona o personas obligadas a hacer la entrega material correspondiente.

c- Un objeto determinado: constituido sobre el inmueble sobre el cual se verifica la tradición.

d-Una condición, consistente en que el Tradente, retenga el bien en su poder, sea porque lo posea directamente o por conducto de otra persona, como sucede en el caso que lo tenga arrendado.

A los anteriores puntos debemos agregarle otro, que se infiere de ellos y constituye su fundamento, cual es que el derecho real principal está constituido o transferido según el caso, y efectuada la tradición mediante la respectiva inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

La demanda como súplica principal debe concretarse a solicitar que se condene al demandado a entregarle al demandante el bien que ha sido materia de la tradición. Decimos que, como súplica principal, puesto que es viable acumular a ella la de condena al demandado por los

perjuicios ocasionados al no entregar el bien, ya que la ley sustancial los prevé en tales casos, particularmente cuando se trata de venta, por incumplir el vendedor una de las obligaciones contraídas.

Se desprende de lo anterior que son requisitos sustanciales para la prosperidad de la acción, que se haya efectuado la tradición de un bien mediante la inscripción del título en el registro y que la entrega no se hubiere cumplido; y son requisitos procesales, que la demanda la presente el adquirente contra el Tradente, acompañando copia de la escritura pública registrada en la que conste la obligación, y si en ella se señala haberse cumplido, afirme bajo juramento que la misma no se ha efectuado.

En la revisión del expediente se evidencia el cumplimiento de los requisitos sustanciales y procesales anteriormente enunciados, como quiera que obra a folios 7 al 9 del Cuaderno Principal, copia de la ESCRITURA PÚBLICA N° 0838, de fecha 26 de noviembre del 2014, de la Notaría Única del Círculo de Anserma, Caldas, que recoge el contrato de compraventa de un predio rural celebrado entre SAUL LARGO OROZCO C.C. 9.921.008 como vendedor y JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ C.C. 75.039.581 como comprador, del inmueble cuyo folio de matrícula inmobiliaria es 103-6961 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas. Que considera este despacho como la principal prueba que se tiene en este proceso. Debe resaltarse en este momento que la Escritura Pública N° 0838 nunca fue tachada de falsa por ninguna de las partes y que es un documento legal que tiene validez y vigencia el cual contiene la compraventa realizada por las partes.

En el numeral séptimo de la escritura en mención se señaló, que la parte vendedora ya había hecho entrega real y material del inmueble a la parte compradora, objeto de la presente compraventa. Sin embargo, en el hecho quinto de la demanda, el demandante manifestó bajo juramento que, pese a esa manifestación, el inmueble no ha sido entregado materialmente en su totalidad.

Además, en la contestación de la demanda, folio 20 del expediente, el demandado confiesa que los predios objeto de demanda, nunca los recibió el demandante y que aun hace posesión real y material del inmueble, viviendo en el mismo predio.

Así las cosas, resulta indudable que los requisitos formales y sustanciales se encuentran satisfechos para el éxito de las pretensiones de la demanda. No obstante, el demandado se opone a ellas, argumentando esencialmente que, la venta contenida en la escritura 0838 no se realizó realmente, tanto así que durante casi año y medio el quedó a cargo de todo y solo mediante otro acuerdo entregó el usufructo de la tierra de la finca al señor Jaime Alberto Ramírez González desde el 11 de enero de 2016 para el pago de una deuda y que el negocio realmente nunca ocurrió ya que el demandante nunca ha pagado nada por el y que mediante “maniobras engañosas” se quiere apoderar de un predio que no le pertenece.

Ahora bien contra la acción del adquirente, el tradente o vendedor puede oponerse de acuerdo con el artículo 309 del C.G.P., pero esa oposición, considera esta célula de la judicatura, no lo habilita para hacer peticiones declarativas contra el título constitutivo de la venta, sino que la misma está dada para alegar incumplimientos de las obligaciones plasmadas en el clausulado del negocio, en especial la relativa a la entrega del inmueble, esto es, la defensa del vendedor, se circunscribe, en este proceso, a enervar la pretensión del comprador, ya sea por falta en la exigibilidad de la obligación de entregar, por la existencia de una condición suspensiva que aún no se ha verificado e impide su ejecución, o porque simplemente ya realizó la entrega, pero en manera alguna puede contrademandar en el escrito de contestación, pues para ello debe acudir a otro proceso, y además en estos casos no es viable la reconvencción.

En este caso, el demandado haciendo uso de esta posibilidad que le da la ley, presentó demanda de Acción Rescisoria por Lesión Enorme en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Anserma, Caldas, pero el fallo de primera instancia y más adelante el de segunda instancia ante el Juzgado Civil del Circuito de esta localidad de Anserma, dieron resultados en su contra. Analizando las pruebas recaudadas en los interrogatorios de parte, los testimonios y la inspección judicial, se tiene que:

- 1.- Entre los aquí demandante y demandado si se elevó a Escritura Pública un contrato de compraventa de bien rural
- 2.- Que el demandado está en este momento disfrutando del uso de la casa de habitación que está dentro del predio vendido.
- 3.- Y que el demandado también, adelantó acciones legales para tratar de deshacer el negocio y recuperar el bien de marras, pero no lo logró.

Corolario de lo dicho, este Despacho considera que está plenamente demostrado que el demandado vendió al demandante el inmueble de que se trata, que no ha cumplido la obligación de entregarlo al comprador conforme a lo establecido en los artículos 368 al 373 del C.G.P. y que lo tiene en su poder, por lo tanto, es pertinente ordenar su entrega.

Solicita el demandante que, dentro de la entrega material de la casa, sean incluidos, además, todas sus dependencias, accesiones y mejoras que formen parte de él y a condenar en costas y agencias en derecho.

Se condena en agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor de la parte demandante por una suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.500.000 M/CTE). debido a la cuantía de la demanda.

No hay condena en costas porque en el expediente no aparecen sumas justificadas para tal fin.

El Juzgado encuentra ajustadas a derecho estas solicitudes y por tanto las ordenará.

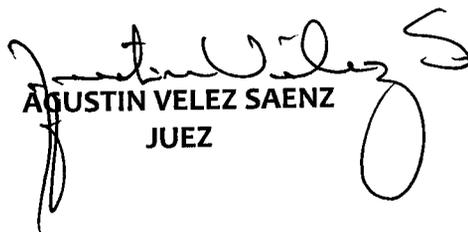
Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Anserma, Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR al demandado SAUL LARGO OROZCO C.C. 9.921.008, entregar al demandante JAIME ALBERTO RAMIREZ GONZALEZ C.C. 75.039.581, dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de este fallo, el inmueble vendido, incluida la casa de habitación, todas sus dependencias, accesiones y mejoras si las hubiere como se solicita en la demanda.

SEGUNDO: Se condena por Agencias en Derecho a favor de la parte demandante, y a cargo de la parte demandada en la suma de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE. (\$1.500.000 M/CTE).

TERCERO: Frente a esta Sentencia PROCEDEN los recursos de ley.


AGUSTIN VELEZ SAENZ
JUEZ