



REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO ÚNICO PROMISCO MUNICIPAL
SAN SEBASTIÁN DE BUENAVISTA MAGDALENA
jprmssebastian@cendoj.ramajudicial.gov.co

San Sebastián de Buenavista, Magdalena, cuatro (4) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

REF: Rad. 47-692-40-89-001-2023-000151-00 PROCESO DECLARATIVO DE ENTREGA MATERIAL DE LA COSA POR EL TRADENTE AL ADQUIRENTE seguida por LUIS ANTONIO PEREZ MARTINEZ contra ALIX MARGOT CRUZ JIMENEZ.

1. ASUNTO A TRATAR:

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada que en derecho corresponda, dentro del proceso declarativo de entrega material de la cosa por el tradente al adquirente, promovido por LUIS ANTONIO PEREZ MARTINEZ contra ALIX MARGOT CRUZ JIMENEZ.

2. ANTECEDENTES:

2.1 HECHOS:

Señala la apoderada judicial de la parte demandante que, la señora ALIX MARGOT CRUZ JIMENEZ, vendió al señor LUIS ANTONIO PEREZ MARTINEZ, mediante escritura pública de compraventa número 47 de fecha primero 01 de abril de 2019 de la Notaría Única del Círculo de San Sebastián, los derechos de cuotas sobre 171 mts², equivalente al 39.31% dentro de un predio de mayor extensión constante de 435 mts², denominado "casa de habitación".

Indica que, el inmueble se encuentra ubicado en Calle Santander y distinguido con la nomenclatura urbana carrera 9 No. 6-24 de la cabecera Municipal de San Sebastián de Buenavista, Magdalena y se halla alinderado de manera general así: NORTE: mide 19 mts con casa que es o fue de JULIA ACOSTA; SUR: mide 21 mts, con casa de RAFAEL CRUZ; ESTE: Con casa que es o fue de RAFAEL TINOCO MARTINEZ y EVANGELISTA NAVARRO con 22.5 mts y OESTE: Con calle SANTANDER en medio y casa al frente de JULIA LOZANO Vda. De PUELLA y GABRIEL SOTO con 21 mts identificado con la matrícula inmobiliaria número 224-3087 Y cedula catastral número 01-01-0029-0011-000.

Agrega que, el registro de la escritura pública se encuentra vigente y la compraventa en ella contenida no ha sido resuelta, rescindida ni invalidada por causal legal alguna.

Manifiesta que, una vez perfeccionado el contrato de compraventa, entre los señores LUIS ANTONIO PEREZ MARTINEZ y ALIX MARGOT CRUZ JIMENEZ, esta última se comprometió para con el primero a efectuar la entrega material del inmueble objeto de la transacción, inmediatamente después de la suscripción de la escritura correspondiente, específicamente en la cláusula quinta, del mencionado instrumento público.

Expone que, pese a la anterior obligación, la demandada no ha cumplido con la entrega material del inmueble comprado y especificado, teniendo todavía en la actualidad el bien inmueble objeto de la compraventa.

Indica que, su poderdante LUIS ANTONIO PEREZ MARTINEZ, cumplió cabalmente las obligaciones a su cargo, es decir entregó en su totalidad el precio pactado por la compra del inmueble estando hoy día pagando los créditos en entidades bancarias para efectuar la compraventa, encontrándose, por tanto, con derecho para solicitar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del tradente.

2.2 PRETENSIONES.

Invoca como pretensión que se ordene la entrega material por parte de la señora ALIX MARGOT CRUZ JIMENEZ al señor LUIS ANTONIO PEREZ MARTINEZ del bien inmueble adquirido por éste mediante compraventa, ubicado en el municipio de San Sebastián de Buenavista Magdalena, cuyas medidas y linderos se encuentran contenidos en la escritura pública No 47 de fecha 1º de Abril del 2019, de la Notaría Única de San Sebastián de Buenavista Magdalena, e inscrito en la oficina de registro de Instrumentos Públicos del Banco Magdalena, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No 224-3087.

De igual manera solicita que, se proceda personalmente, o por medio de comisionado, a efectuar la mencionada entrega material al demandante, en el evento que el demandado no lo hiciera de manera voluntaria dentro de los 3 días siguientes a la ejecutoria de la respectiva sentencia.

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 y que no tengan el carácter de muebles.

Disponer el cumplimiento de los artículos 308 y 310 del Código General del Proceso, en el acto de entrega.

Finalmente, Que, en caso de oposición se condene en costas del proceso a la parte demandada.

3. TRÁMITE PROCESAL:

La presente demanda fue recibía a través del correo institucional el 7 de diciembre de 2023, inicialmente fue inadmitida y tras haber sido subsanada en debida forma y en término por el extremo activo, fue admitida mediante auto del 25 de enero de 2024, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 27 de febrero de la anualidad que discurre el apoderado del extremo pasivo de la litis, presentó excepción previa consagrada en el numeral del artículo 100 del C.G.P. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, extremo procesal que se tendrá por notificado conforme lo señalado en el artículo 301 del C.G.P.

La apoderada del polo activo recorrió traslado de la excepción previa y mediante auto de fecha 12 de marzo de 2024 el despacho resolvió declarar no probada la excepción propuesta.

El 20 de marzo de 2024 la parte demandante y demandada presentaron solicitud de sentencia anticipada conforme al artículo 278 del C.G.P. Teniendo en cuenta que lo solicitan de mutuo acuerdo y no hay pruebas que practicar. De igual manera solicitaron que no se condene en costa.

4. CONSIDERACIONES

1. PRESUPUESTOS PROCESALES:

Revisado el proceso se establece que, los denominados presupuestos procesales, jurisdicción y competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad procesal, se encuentran reunidos a cabalidad, toda vez que, este despacho es competente para conocer esta demanda por el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble y su valor catastral conforme al numeral 3 del artículo 26 y 7 del artículo 28 del C.G.P. Así mismo, el libelo introductorio cumple con la totalidad de los requisitos de forma señalados en el artículo 82 ibidem, y por último, la capacidad para ser parte y capacidad procesal se ajusta a las previsiones de los artículos 53 y 54 del mismo compendio normativo.

2. MARCO NORMATIVO:

Adentrándonos al caso en estudio, se tiene que el artículo 740 del Código Civil establece que: “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”.

Por su parte, el canon 741 de la misma codificación hace referencia a las partes y sujetos procesales de las acciones judiciales como la aquí 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”*.

Frente a la tradición de los inmuebles, el canon 756 del Código Civil establece que: *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos”*.

La acción a través de la cual se adelanta la presente demanda, tiene su fundamento legal en los artículos 1880 y 1882 los cuales señalan las obligaciones contraídas por el vendedor como lo es, la entrega o tradición inmediata del bien a favor del comprador después del contrato y el saneamiento de la cosa vendida, cuyo trámite para exigir la entrega se encuentra establecido en el artículo 378 del C.G.P. El cual faculta al comprador a demandar a su tradente para que le haga la entrega material correspondiente.

En virtud de lo anterior, y conforme a lo dispuesto en los artículos 278 y 378 del C.G.P. Se procederá a dictar la condigna sentencia.

3. ANALISIS DEL CASO CONCRETO:

Dentro del presente proceso se tiene que, con el escrito demandatorio se aportó la escritura pública No 47 del primero de abril de 2019, a través de la cual se celebró el contrato de compraventa de derechos de cuota del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 224-3087 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena a favor de LUIS ANTONIO PEREZ MARTINEZ, siendo está debidamente registrada en el folio de matrícula correspondiente el nueve de mayo de 2019 en la anotación No 9, cumpliéndose así con la tradición de los inmuebles en cabeza del demandante, quien además afirmó que, una vez perfeccionado el contrato de compraventa, la demandada se comprometió a efectuar la entrega material del inmueble objeto de la transacción, inmediatamente después

de la suscripción de la escritura correspondiente, sin embargo, no ha cumplido con la obligación de hacer la entrega material del inmueble.

No obstante, observa el despacho que, en la escritura pública No 47 en el numeral 7 en el literal b del ítem de aceptación el comprador manifiesta *“que ya se encuentra en posesión quieta, pública y pacífica del inmueble que por este público instrumento adquiere”*.

En la escritura pública debe aparecer la obligación de entregar con calidad de exigible, es decir, que el plazo o condición pactada esté vencido o se haya cumplido. No obstante, el artículo 378 del C.G.P. En su inciso 3º, dispone que si en la escritura apareciere que la entrega ya se llevó a efecto *“el demandante deberá afirmar bajo juramento, que se considera prestado con la prestación de la demanda, que la entrega no se ha efectuado”*.

En ese sentido se tiene que, hay plena prueba de que el demandante LUIS ANTONIO PEREZ MARTINEZ es el titular de los derechos de cuota de 171 mts² cuyos linderos se describen la escritura pública No 47 y en el certificado de libertad y tradición de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco, Magdalena. Además, se entiende que, con la presentación de la demanda el demandante prestó juramento de que el inmueble objeto de la litis, no le ha sido entregado.

Aunado a los anterior, la demandada si bien presentó excepción previa, esta no ataca las pretensiones de la demanda, por lo que al descorrer traslado no se opuso a las pretensiones y a través de su apoderado en coadyuvancia con la apoderada del demandante solicitaron se profiriera sentencia anticipada con el fin de hacer entrega del inmueble al demandante, por lo que, sobre las pruebas obrantes en el plenario y los hechos de la demanda no existe ningún reparo por el pasivo, lo que indica que claramente se cumplen los presupuestos de los artículo 278 y 378 del C.G.P. Y que le asiste razón al demandante, por lo que, se procederá a ordenar la entrega del inmueble objeto de compraventa a favor de su adquirente.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Único Promiscuo Municipal De San Sebastián De Buenavista Magdalena, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

IV. RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR a la demandada en calidad de tradente ciudadana ALIX MARGOT CRUZ JIMENEZ, hacer entrega de los derechos de cuota sobre un área de 171 mts² del bien inmueble ubicado en la calle Santander y distinguido con la nomenclatura urbana Carrera 9 No. 6-26, el cual se

encuentra debidamente determinado y alinderado en la escritura pública No 47 del primero de abril de 2019 de la Notaría Única del Círculo de San Sebastián de Buenavista, Magdalena, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de El Banco Magdalena, bajo el folio de matrícula inmobiliaria No 224-3087 el 9 de mayo de 2019 en la anotación No 9 a el señor LUIS ANTONIO PEREZ MARTINEZ, en calidad de adquirente, dentro del término de 10 días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, so pena de realizarse la entrega mediante diligencia, conforme lo estipula los artículos 308 a 310 del C.G.P.

SEGUNDO: SIN CONDENA en **COSTAS** a la parte demandada, conforme a lo solicitado por las partes en el escrito de solicitud de sentencia anticipada.

TERCERO: NOTIFÍQUESE por estado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DARÍO ÁNGEL EGUIS SUÁREZ
Juez

Firmado Por:
Dario Angel Eguis Suarez
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
San Sebastian De Buenavista - 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: **0bb31698c98dd2982c8f7618ef9d1e72bd980a7fc8c6304426ff39d025e6c3a5**

Documento generado en 04/04/2024 03:43:52 PM

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