

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL
Salento Quindío, once de diciembre del año dos mil veinte.

Procede en esta oportunidad el Despacho a proferir sentencia de única instancia dentro del presente proceso de ENTREGA DEL INMUEBLE POR EL TRADENTE AL ADQUIRIENTE, instaurado por JORGE ALBERTO BURITICA JARAMILLO, actuando por intermedio de apoderado judicial, en contra de ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, respecto del inmueble ubicado en la vereda San Juan de Carolina, área rural de Salento, determinado como lote 3 EL ENCANTO 1, constante de 1550.50 metros cuadrados y con un área construida de 297 metros cuadrados, con folio de matrícula inmobiliaria 280-134155 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío.

HECHOS

Señal el demandante haber adquirido el inmueble en referencia el 27 de septiembre del 2017 mediante la escritura pública 3439 de la notaria Primera de Armenia Quindío, indicándose en su cláusula primera que la parte vendedora transfiere, a título de venta real y efectiva, el derecho de dominio que tiene y ejerce sobre el bien inmueble referenciado, del cual se hace su descripción e identificación con sus colindancias, indicándose que no obstante el describirse el bien por sus linderos y cabida la venta se hace como cuerpo cierto. Escritura pública que fue debidamente registrada, y la vendedora, a pesar de varios requerimientos y por distintos medios, para que efectúe la entrega, no la ha realizado.

Pretende se ordene a la demanda hacer entrega material del inmueble dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, con todas sus dependencias, accesorios y mejoras que formen parte de él, y sea condenada en costas

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 13 de diciembre del 2019 el Despacho rechazó la demanda por la cuantía, remitiéndose el proceso al Juez Civil del Circuito de Armenia-reparto, al estimarse que era el competente para conocer el presente asunto, correspondiéndole por reparto al Juzgado Tercer Civil del Circuito quien mediante auto

del 31 de enero del 2020 determinó que por la cuantía el conocimiento correspondía a éste Despacho, en aplicación en el numeral 6 del artículo 26 del Código General del Proceso, sin ser de aplicación en este asunto el artículo 444 para determinar la cuantía; por lo cual se asumió el conocimiento y se dictó auto admisorio de la demanda el 13 de febrero del 2020.

Del actor se recibió memoriales poniendo en conocimiento los actos realizados para lograr la notificación personal de la demanda, con fecha de entrega del 21 de enero del 2020, y el 11 de marzo del 2020 se le notificó por aviso, según certificación de la empresa de correo SERVIENTREGA; comunicaciones recibidas el 31 de julio del 2020.

El 11 de septiembre del 2020 se recibió de la parte demandada, por intermedio de apoderado judicial, RESPUESTA EXTEMPORÁNEA de la demanda, pues el término para contestarla concluyó el 30 de julio del 2020 a las 5.00 de la tarde; contestación donde se señala que entre las partes no existió un contrato de compraventa del predio, sino que el inmueble se dio como garantía de un préstamo de mutuo por la suma de \$300.000.000, y por acuerdo de las partes se suscribió la mencionada escritura donde se indica un precio de venta de \$180.000.000, incluyéndose el pacto de retroventa donde la vendedora tenía la posibilidad de recuperar el bien cancelando la suma de \$372.000.000, lo que en su criterio demuestra el contrato de mutuo; formula las excepciones de "INEXISTENCIA DEL NEGOCIO DE COMPRAVENTA y ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA DEL DEMANDANTE Y MALA FE", dado que existe una diferencia de \$800.000.000 entre el avalúo del bien y la suma en que supuestamente se vendió.

CONSIDERACIONES.

En este momento se encuentra debidamente conformada la relación jurídico-procesal para proferir sentencia de fondo, al satisfacerse los presupuestos procesales, como son: COMPETENCIA: por tratarse de un asunto de mínima cuantía y el domicilio de la demandada se encuentra en esta localidad, igualmente por la naturaleza del asunto, artículos 17 y 28 del Código General del Proceso DEMANDA EN FORMA: La que dio lugar al inicio de este proceso reúne los requisitos de ley para las de su clase, artículos 82 y siguientes del Nuevo Estatuto de Procedimiento Civil. CAPACIDAD PROCESAL PARA SER PARTE: La tienen las partes por ser personas naturales sujetos de derecho, personas que pueden disponer libremente de sus derechos, artículo 53 y 54 del Código General del Proceso, PROCEDIMIENTO: Este

proceso se ha tramitado por el procedimiento declarativo verbal dispuesto en la Ley para este tipo de asuntos, artículo 368 en concordancia con el artículo 378 del Ibídem.

LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA

Se da por activa ya que la parte demandante es el adquirente del predio objeto de entrega, y por la parte pasiva ya que la demandada es la persona que transfirió la titularidad del predio del que se pretende la entrega.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Establece el artículo 1494 del Código Civil que las obligaciones nacen, entre otros, del concurso real de voluntades de dos o más personas, como en los contratos; igualmente se señala en el artículo 1495 del Ibídem que el contrato es un acto por el cual una parte se obliga con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa, es decir que el contrato es un concierto de voluntades en la cual una persona se compromete a dar, recibir, hacer o no hacer determinada cosa.

Igualmente se señala en el artículo 1602 del Ibídem que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, implicando que una vez se ha pactado validamente un contrato le corresponde a las partes darle cumplimiento, para que surta los efectos buscados al momento de su celebración, y en caso de incumplimiento de una de las partes faculta a la otra a pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, tal como se consagra en el artículo 1546 del Ibídem, el cual señala que en todo los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse lo pactado por uno de los contratantes.

Consagra el artículo 1849 del Código Civil que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, aquella se dice vender y esta comprar; en el artículo 1851 del citado se indica que son hábiles para el contrato de venta todas las persona que la ley no declara inhábiles para celebrarlo o para celebrar todo contrato; ene l artículo 1857 del Ibídem se consagra que la venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio; estableciéndose en al artículo 1866 del mencionado que pueden venderse todas las cosas corporales, o incorporales, cuya enajenación no esté prohibida por la ley; y en el artículo 1880 del precitado establece que las obligaciones , y el saneamiento de la cosa vendida; y en el artículo 1882 Ibídem establece que el vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato,

o la época prefijada en él, siendo obligado a entregar lo que reza el contrato como se establece en el artículo 1884 del citado, y al comprador se le impone como principal obligación el pagar el precio tal como se indica en el artículo 1928 del Código Civil. Frente al pacto de retroventa se señala que es la facultad del vendedor de reservarse recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipule, o en defecto de esa estipulación lo que haya costado la compra, tal como se establece en el artículo 1939 del citado.

No puede dejarse de lado lo consagrado en el inciso cuarto del artículo 378 del Código General del Proceso, donde se establece que en este tipo de proceso vencido el término de traslado de la demanda, 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.

Cuando una persona en ejercicio de su libertad contractual, estando en plena capacidad para contraer obligaciones, decide y procede a suscribir un contrato inmediatamente ingresa al mundo jurídico de los efectos de las obligaciones, implicando que a partir de ese momento tiene la carga de cumplir con lo convenido, siempre y cuando dicha acuerdo de voluntades cumpla con lo consagrado en el artículo 1502 del Código Civil, el cual establece unos requisitos para que una persona se obligue frente a otra por un acto de declaración de voluntad, tal como que ésta sea legalmente capaz, que consienta en dicho acto o declaración y que su consentimiento no adolezca de vicio, que recaiga sobre objeto lícito y que tenga una causa lícita, señalándose igualmente que la capacidad consiste en poderse obligar por si misma sin el ministerio o la autorización de otra persona; requisitos que por parte de los involucrados en este proceso se cumplen a cabalidad, pues no hay constancia o prueba alguna que nos lleve a concluir que, por parte de alguna de las partes, existió una causal que invalide el consentimiento dado al momento de realizarse el contrato de compraventa del predio del cual se pretende se ordene la entrega.

Dentro del presente asunto esta establecido que para el 27 de septiembre del año 2017 entre el señor JORGE ALBERTO BURITICA JARAMILLO y la señora ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA decidieron suscribir la escritura pública 3439 de la Notaria Primera de Armenia, donde la segunda transfiere la titularidad de un predio mejorado con casa de habitación de una planta, determinado como lote 3 el Encanto 1 A, ubicado en la vereda San Juan de Carolina del área rural del municipio de Salento, estableciendo Pacto de retroventa, donde la vendedora podrá recuperar la titularidad del predio después de transcurrido un año de la suscripción de la escritura

de venta, cancelando al comprador la suma de \$372.000.000, y dado que dicho evento no ha ocurrido el comprador pretende se ordene la entrega.

Se tiene que en este caso la demandada dentro de los términos no le dio contestación a la demanda, formulando extemporáneamente excepciones frente a las pretensiones de la demanda, lo que hace jurídicamente improcedente darles el trámite correspondiente, debiéndose tener por no contestada la demanda, pues las normas y términos procesales son de orden público, lo que hace imperioso y obligatorio su acatamiento, sin estarle dado al juez el desconocer la perentioridad de dichos términos para contestar la demanda, para darle aceptación a la respuesta que se le dé por fuera de esos términos, salvo que sea evidente la violación del debido proceso, del derecho de defensa y contradicción por situaciones ajenas a la voluntad de la parte demandada, lo que no acontece en el presente asunto, pues no hay evidencia alguna que nos indique que por parte del demandante o un tercero se le violentan esos derechos a la demandada; lo que está evidenciado es que de parte de la demandada no hubo diligencia frente a los actos de notificación de la demanda, pues no se hizo presente en el Despacho para notificarse personalmente a pesar de haber recibido la citación para ello, por lo que la parte actora procedió a la notificación por aviso, sin que por parte de la citada se hubiese acercado a retirar las copias de la demanda, ni le dio contestación dentro del término establecido, cumpliéndose así por la parte actora con las previsiones de los artículos 291 y 292 del Código General del Proceso, y al no evidenciarse irregularidad alguna en dicho procedimiento el Despacho tiene a la demandada como debidamente notificada.

Y al no haber contestado la demanda dentro de los términos establecidos, tiene como consecuencia indefectible la aplicación de lo regulado en el inciso cuarto del artículo 378 del Código General del Proceso, donde se establece que en este tipo de proceso vencido el término de traslado de la demanda, 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 del citado; por lo cual en el presente asunto lo a seguir es ordenar la entrega del bien pretendido, la cual se deberá efectuar dentro de los cinco días siguientes a la ejecutoria de esta decisión, sin hacerse necesario mayores disertaciones para proferir esta decisión.

Se condenará en costas a la parte demandada y se fijarán las Agencias en Derecho en la suma equivalente al 50% de un salario mínimo legal mensual vigente, valor que será incluido en la liquidación de las costas.

Por lo expuesto el Juzgado Promiscuo Municipal de Salento Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: Dentro del presente proceso de ENTREGA DEL INMUEBLE POR EL TRADENTE AL ADQUIRIENTE, instaurado por JORGE ALBERTO BURITICA JARAMILLO, actuando por intermedio de apoderado judicial, en contra de ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, respecto del inmueble ubicado en la vereda San Juan de Carolina, área rural de Salento, determinado como lote 3 EL ENCANTO 1, constante de 1550.50 metros cuadrados y con un área construida de 297 metros cuadrados, con folio de matrícula inmobiliaria 280-134155 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío, se accede a las pretensiones de la demanda, por lo señalado.

SEGUNDO: Acorde con lo anterior, se ORDENA que por parte de la señora ISABEL CRISTINA RINCON VELANDIA, DENTRO DE LOS CINCO DÍAS CALENDARIO SIGUIENTES A LA EJECUTORIA DE ESTA DECISIÓN, SE HAGA ENTREGA al señor JORGE ALBERTO BURITICA JARAMILLO, del inmueble ubicado en la vereda San Juan de Carolina, área rural de Salento, determinado como lote 3 EL ENCANTO 1, constante de 1550.50 metros cuadrados y con un área construida de 297 metros cuadrados, con folio de matrícula inmobiliaria 280-134155 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Quindío, por lo analizado.

TERCERO: Se condena en costas a la parte demandada, a favor del demandante, por la secretaria en su oportunidad se liquidarán.

CUARTO: Se fijan las Agencias en Derecho en la suma equivalente al 50% de un salario mínimo legal mensual vigente, la cual será incluida dentro de la liquidación de costas.

QUINTO: En firme esta decisión pase el proceso al archivo, previas las anotaciones de rigor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


MILLER GAITAN MARTÍNEZ
JUEZ