Rad. 2022-00110

Manaure – La Guajira, seis (06) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

SENTENCIA

PROCESO: Verbal - Entrega del Tradente al Adquirente
RADICADO: 44560408900120220011000
DEMANDANTE: HILDE JAVIER PIMIENTA PATIÑO
DEMANDADO: MARITZA GUADALUPE CREUS MARTINEZ

I. OBJETO

Se encuentra a Despacho el presente proceso VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE promovido por HILDE JAVIER PIMIENTA PATIÑO, a través de apoderado judicial, contra MARITZA GUADALUPE CREUS MARTINEZ, para decidir en sentencia de fondo, una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado.

II. ANTECEDENTES

PRETENSIONES

Mediante apoderado judicial, el señor HILDE JAVIER PIMIENTA PATIÑO demandó a MARITZA GUADALUPE CREUS MARTINEZ, para que se hicieran mediante el proceso verbal, las siguientes declaraciones:

Que se ordene a la demandada MARITZA GUADALUPE CREUS MARTINEZ, I) la entrega al demandante, del inmueble ubicado en calle 3 entre carrera 8 y 9 del municipio de Manaure con folio de matrícula No. 210-24209, II) que se proceda personalmente o por medio de comisionado a efectuar la entrega material del inmueble, II) que se disponga que en la entrega material sean incluidos además del mencionado inmueble, todas sus dependencias, accesiones y mejoras que no tengan el carácter de muebles, IV) disponer el cumplimiento de los artículos 308 y 310 del CGP en el acto de la entrega, V) que se condene al pago de costas y agencias en derecho.

Las pretensiones se sustentan en los hechos que a continuación se sintetizan:

1. Que entre los señores HILDE JAVIER PIMIENTA PATIÑO y MARITZA GUADALUPE CREUS MARTINEZ, se celebró el contrato de compraventa sobre el bien inmueble ubicado en calle 3 entre carrera 8 y 9 del municipio de Manaure, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 210-24209 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Riohacha, cuyos linderos se encuentren descritos en la demanda.

2. Que en virtud de la compraventa se suscribió la escritura pública No. 1221 del 1 de diciembre del 2020 en la Notaria Segunda (02) del Círculo de Riohacha, la cual fue registrada sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 210-24209, ante la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Riohacha, sin embargo, la demandada no cumplió con la entrega del inmueble.

3. Para la compra del referido inmueble las partes pactaron la suma de $35.000.000, a lo que el demandado manifiesta haber cumplido con todas las

Calle 3 No. 3 – 30 Piso 2
jprmpalmanaure@cendoj.ramajudicial.gov.co
Manaure – La Guajira

obligaciones derivadas del contrato de compraventa, como se vislumbra en escritura pública que protocolizó la compraventa.

4. Expone que la demandada se comprometió a hacer la entrega material del inmueble dado en venta, después de la suscripción de la escritura correspondiente.

5. El demandado ha hecho requerimiento de entrega a la demandada, a través de correo certificado, a lo cual esta última ha hecho caso omiso.

III. TRAMITE PROCESAL

La demanda fue recibida por esta agencia judicial, el 10 de octubre de 2022, y previo el estudio de rigor, el Juzgado mediante providencia de fecha catorce (14) de diciembre de dos mil veintidós (2.022), la admitió y ordenó correr traslado a la parte demandada, previa notificación conforme las para estos procesos en el Código General del Proceso.

Se enviaron las respectivas comunicaciones para notificar personalmente, la demandada MARITZA GUADALUPE CREUS MARTINEZ, quien se notificó personalmente de la demanda en la fecha 13 de febrero de 2023, según certificación visible en la carpeta del proceso.

El día 06 de julio de 2023, mediante auto se ordenó el decreto de pruebas en el presente proceso, ordenando las siguientes:

1. DOCUMENTALES:
1.1. Reproducción de la Escritura Pública No. 1221 del 1 de diciembre del 2020.
1.2. Certificado de Tradición y Libertad No. 210-24209 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Riohacha.
1.3. Requerimiento de solicitud de entrega del inmueble de fecha 11 de octubre del 2022.

2. INSPECCIÓN JUDICIAL:
2.1. Se decretará la práctica de inspección judicial, sobre el inmueble ubicado en la Calle 3 entre carrera 8 y 9 del municipio de Manaure, el cual se identifica con matrícula inmobiliaria No. 210-24209, a fin de determinar, medidas, linderos y quien se encuentra en posesión del mismo, por lo que, se ordenará oficiar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y a la oficina de Planeación Municipal de Manaure, a fin de que AUXILIE mediante un funcionario la diligencia.

El día 31 de julio de 2023, se recibió informe del perito del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) Antonio Rafael Bruzon Peñaranda, identificado con cedula de ciudanía 84.025.600 de Riohacha – La Guajira, en el cual indica que el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 210-24209 se ubica en el Departamento de la Guajira, Municipio de Manaure la Guajira en la Calle 3 No. 7 -74 con una vivienda habitacional, ocupada por la Sra. Maritza Guadalupe Creus Martínez, quien es la demandada en el presente proceso. Así mismo, consigna las medidas y linderos Norte: 11.00 Metros con Calle 3, Sur: 11.00 Metros con calle 4, Este: 25.00 Metros con predios de Josefina Pushaina y Oeste: 25.00 Metros con predios de Noris Pérez. Con escrituras del movimiento que ha tenido el bien inmuebles así: Escritura No. 05 del 08 de febrero de 1994, el Municipio de Manaure

vende a: Maritza Creus M. Escritura No.1221 del 01 de Diciembre de 2020, la Sra. Maritza Creus vende al Sr Hilder Javier Pimienta. Escritura No. 2694 del 29 de Noviembre de 2022, El Sr, Hilder Pimienta Hipoteca al Sr, Juan Salvador Pérez Escudero y existe en el mismo acto Actualización de Nomenclatura. Concluyendo entonces de la siguiente manera *"El bien inmueble está bien ubicado, tiene como inscripción predial el número 01-01-00-00-0042-0010-0-00-00-0000.del Municipio de Manaure la Guajira. Ubicación: Calle 3 No. 7-74. Poseedor: El Sr Rafael Rosado sin títulos inscritos en el IGAC. Por último, es importante anotar que de conformidad con el artículo 42 de la resolución número 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi; La inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sanea los vicios que tenga una titulación o una posesión."*

IV. CONSIDERACIONES

Sea lo primero anotar que los presupuestos requeridos para la válida estructuración de la relación jurídico-procesal, no merecen reparo alguno, lo que conlleva a que pueda resolverse el fondo de la presente litis.

Es así como para el caso que nos ocupa, es aplicable el artículo 740 del Código Civil conforme al cual "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".

A su vez el artículo 741 ibídem hace relación a las partes en el modo de la tradición y quienes son los sujetos procesales en acciones judiciales como la 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 (…)".*

Y el artículo 756 del Código Civil que regula la tradición de inmuebles:

> *"Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos".*

Es igualmente apreciable el artículo 378 del Código General del Proceso, que describe el procedimiento de entrega del 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."

La acción por medio de la cual se demanda en el presente asunto, tiene su origen en los Arts. 1.880 y 1.882 del Código Civil, dado que, al tenor de la Ley sustancial, es obligación del vendedor hacer entrega de la cosa vendida al comprador; además, conforme lo establece el legislador la persona legitimada para demandar es el comprador de la cosa, pues en el radica el derecho de exigir la entrega de la cosa al vendedor.

Calle 3 No. 3 – 30 Piso 2
jprmpalmanaure@cendoj.ramajudicial.gov.co
Manaure – La Guajira

Se deduce, sin embargo, el incumplimiento por parte del demandado, de acuerdo lo establece el artículo 378 ibidem, establece que "...*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...*", cumplidos en este caso estos supuestos, se procederá de conformidad.

Es así, como la pretensión principal consiste en la entrega del inmueble.

En el caso concreto, se aportó con la demanda escritura pública No. 1221 del 1 de diciembre del 2020 en la Notaria Segunda (02) del Círculo de Riohacha, la cual en su cláusula primera indica: "...Que por medio del presente instrumento público, transfiere a título de venta real, material y efectiva en favor de la sociedad compradora del derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:...", siendo ésta debidamente registrada en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 210-24209, de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Riohacha, el día 02 de febrero de 2020, en su anotación No. 02, cumpliéndose así la tradición del inmueble en cabeza del demandante que ostenta la calidad de adquirente, quien además manifestó que la demandada a pesar de los requerimientos, no realizó la entrega del bien, conforme se pactó.

Debe también recordarse que ante el silencio del demandado pueden tenerse como confesos los hechos que admitan esta declaración, así revisada la demanda se tiene que el hecho cuarto "*pese a la anterior obligación el demandado no ha cumplido con la entrega teniendo en la actualidad el bien inmueble objeto de compraventa*", afirmación que puede ser considerado como confesión en contra del demandado, dado que contiene una declaración directa que solo le afecta a éste.

De otra parte, luego de notificada personalmente la demandada no allegó contestación alguna al proceso y guardó silencio respecto de los hechos y pretensiones del demandante.

Así mismo, luego de la Inspección Judicial ordenada y practicada sobre el inmueble, el profesional ANTONIO RAFAEL BRUZON PEÑARANDA, identificado con cedula de ciudanía 84.025.600 de Riohacha – La Guajira, auxiliar asignado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), rindió informe en cual identificó y determinó la ubicación, medidas y linderos del bien inmueble objeto de la presente demanda, el cual presentó en el referido informe que cuenta con anotación de compraventa entre las partes del presente proceso y una actualización de nomenclatura, indicando también que estaba siendo ocupado al momento de la visita por la señora Maritza Guadalupe Creus Martínez, demandada en el presente asunto.

Lo anterior indica que se han cumplido las exigencias consagradas en el Art. 378 del Código General del Proceso, así como los Arts. 1880 y 1882 del Código Civil, lo cual nos lleva a tener la certeza de que le asiste razón en sus pretensiones a la parte demandante.

Calle 3 No. 3 – 30 Piso 2
jprmpalmanaure@cendoj.ramajudicial.gov.co
Manaure – La Guajira

En el orden señalado, el acopio probatorio que reposa permite formar juicio de certeza en la obligación aquí cobrada, por tanto, el **JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MANAURE - LA GUAJIRA**

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR a la demandada en su calidad de tradente, MARITZA GUADALUPE CREUS MARTINEZ, hacer entrega del bien inmueble ubicado en la dirección calle 3 No. 7 -74 del municipio de Manaure, el cual se encuentra debidamente determinado y alinderado en la escritura pública No. 1221 del 1 de diciembre del 2020 de la Notaria Segunda (02) del Círculo de Riohacha, registrado bajo el folio de la matrícula inmobiliaria No. 210-24209 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de la misma ciudad, el día 02 de febrero de 2020, el cual en su anotación No. 02, registra compraventa realizada entre la señora MARITZA GUADALUPE CREUS MARTINEZ demandada y el señor HILDE JAVIER PIMIENTA PATIÑO demandante. Entrega que deberá realizarse dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de realizarse la entrega mediante la respectiva diligencia, conforme lo estipula el art. 308 del C.G.P.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandante a favor del demandado. Por secretaria, tásense según lo ordenado por el art 366 del C.G.P.

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

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

JAIME ALBERTO MEJÍA VELÁSQUEZ
Juez.

Calle 3 No. 3 – 30 Piso 2
jprmpalmanaure@cendoj.ramajudicial.gov.co
Manaure – La Guajira