

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE ATLANTICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Barranquilla –Atlántico-, Octubre Diez (10) del Año Dos Mil Veintidós (2022)

PROCESO: VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE
No. 08001-31-53-007-2022-00138-00

DEMANDANTE: EDINSON PACHECO ESCRIVA C.C. 8.699.144

DEMANDADO: MARCOS TULIO CAEZ ARRIETA C.C. 73.239.618 y YANIRIS MARGARITA GONZALEZ ROCA C.C. 49.607.411

OBJETO

Se encuentra a Despacho el presente proceso VERBAL DE ENTREGA DEL TRADENTE AL ADQUIRENTE promovido por EDINSON PACHECO ESCRIVA a través de apoderado judicial, contra MARCOS TULIO CAEZ ARRIETA y YANIRIS MARGARITA GONZALEZ ROCA, para decidir en sentencia de fondo, una vez agotado el trámite procesal pertinente, sin observarse causal de nulidad alguna que invalide lo actuado.

I. ANTECEDENTES

PRETENSIONES

Mediante apoderado judicial, el señor EDINSON PACHECO ESCRIVA demandó a MARCOS TULIO CAEZ ARRIETA y YANIRIS MARGARITA GONZALEZ ROCA para que se hicieran mediante el proceso verbal, las siguientes declaraciones:

1.- Que se ORDENE a los demandados MARCOS TULIO CAEZ ARRIETA, identificado con el número de cedula No. 73.239.618, Y YANIRIS MARGARITA GONZALEZ ROCA, identificada con número de cedula No. 49.607.411, la entrega material al demandante EDINSON PACHECO ESCRIVA, identificado con el número de cedula No. 8.699.144, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del fallo, el bien inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 3 A No. 22 - 79 CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO VILLA CAMPESTRE CASA 7, en el Municipio de Puerto Colombia, Atlántico, con matricula inmobiliaria No. 040-521513 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, Atlántico.

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

PRIMERO: Que el señor EDINSON PACHECO ESCRIVA celebró legalmente un CONTRATO DE COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA por medio de la Escritura Pública No. 807 de la Notaría Doce del círculo de Barranquilla del día 11 de abril de 2018, en virtud del cual los demandados MARCOS TULIO CAEZ ARRIETA Y YANIRIS

MARGARITA GONZALEZ ROCA vendieron con pacto de retroventa el derecho de dominio y la posesión material, sobre el inmueble situado en la TRANSVERSAL 3 A No. 22 - 79 CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO VILLA CAMPESTRE CASA 7, en el Municipio de Puerto Colombia, Atlántico, con un área de 141.12 M² y cuyos linderos se determinan así: NORTE: vía interna secundaria C. residencia (casa 2); ESTE: casa 8; SUR: casa 10; OESTE: casa 6. A esta casa se le asigna el parqueadero 7P el cual es común de uso privativo.

SEGUNDO: Que, por lo anterior, de acuerdo a lo pactado en la cláusula quinta, se reservó la facultad de recobrar el inmueble vendido a través de la escritura Pública No. 807 en un plazo de dos (2) años contados a partir de la fecha en que se otorgó la escritura (11 de abril de 2018), el cual se venció el 11 de abril de 2020.

TERCERO: Que mediante Escritura Pública No. 1609 de la Notaría Tercera del círculo de Barranquilla del día ocho (8) de junio de 2020, se procedió a CANCELAR EL PACTO DE RETROVENTA, en razón a que los demandados no hicieron valer la opción del pacto de retroventa, dentro de los dos años siguientes al otorgamiento de la escritura número 807 de fecha 11 de abril de 2018 otorgada en la Notaría Doce de Barranquilla, quedando en consecuencia la venta del inmueble ratificada y en firme a nombre del comprador EDINSON PACHECO ESCRIVA (demandante), y libre del pacto de retroventa y de cualquier otra limitación de dominio, es decir, consolidando así su derecho pleno, puro y simple de dominio.

CUARTO: Que a este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 040- 521513 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla y con referencia catastral: 0103000000010231904010

QUINTO: Que, hasta la fecha, los demandados han rechazados los avisos y requerimientos para la realización de la entrega del bien inmueble, desde el vencimiento del plazo o condición, por lo que se hace exigible la obligación.

II. TRÁMITE PROCESAL

La demanda fue recibida por esta agencia judicial, el 13 de Junio de 2022, y previo el estudio de rigor, el Juzgado mediante providencia de fecha 14 de Junio del 2022, la admitió y ordenó correr traslado a la parte demandada, previa notificación conforme lo dispuesto en la Ley 2213/22 (Decreto 806/20).

La parte demandada quedó debidamente notificada, dejando vencer el término para contestar la demanda, ni proponer oposición ni excepción de ninguna índole.

III. 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 señala:

“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 él radica el derecho de exigir la entrega de la cosa al vendedor.

Se deduce, sin embargo, el incumplimiento por parte del demandado, de acuerdo lo establece el artículo 378 ibídem, el cual 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. 807 del 11 de Abril de 2018, corrida en la Notaría Doce (12) del Circulo de Barranquilla (Atlántico), por medio de la cual los señores MARCOS TULIO CAEZ ARRIETA Y YANIRIS MARGARITA GONZALEZ ROCA trasfieren a título de Compra Venta con Pacto de Retroventa en favor del señor EDINSON PACHECO ESCRIVA el bien inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 3 A No. 22 - 79 CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO VILLA CAMPESTRE CASA 7, en el Municipio de Puerto Colombia, Atlántico, identificada con la Matrícula Inmobiliaria No. 040- 521513, pacto de retroventa con fecha de vencimiento 11 de Abril de 2022, sin que los vendedores hubieren hecho valer la opción de pacto de retroventa por lo que mediante la escritura Pública No. 1609 de fecha 8 de Junio de 2020 otorgada en la Notaría Tercera de Barranquilla, se canceló dicho gravamen, todo lo cual está debidamente registrado en el folio de la matrícula inmobiliaria No. 040-521513 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta Ciudad, en las anotaciones No. 8 y 10, cumpliéndose así la tradición del inmueble en cabeza del demandante que ostenta la calidad de adquirente, quien además manifestó que los demandados han rechazado los avisos y

requerimientos para la entrega del bien inmueble desde el vencimiento del plazo del pacto de retroventa o condición, conforme se pactó en dicha escritura.

Debe también recordarse que ante el silencio de los demandados quienes fueron debidamente notificados de esta demanda, pueden tenerse como confesos los hechos que admitan esta declaración, así revisada la demanda se tiene que los hechos 1º, 2º, 3º y 5º pueden ser considerados como confesión en contra de los demandados, dado que contienen una declaración directa que solo les afecta a éstos. Circunstancia que permite al Despacho proferir sentencia escrita, pues las pruebas documentales se hayan recaudadas {fueron aportadas en forma oportuna} y sobre las mismas, así como sobre los hechos no existe reparo alguno por la parte pasiva.

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.

En el orden señalado, el acopio probatorio que reposa permite formar juicio de certeza en la obligación aquí reclamada, por tanto, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DE CIRCUITO DE BARRANQUILLA, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

RESUELVE.

PRIMERO: ORDENAR a la parte demandada en su calidad de Tradente, señores **MARCOS TULIO CAEZ ARRIETA** y **YANIRIS MARGARITA GONZALEZ ROCA**, hacer entrega del bien inmueble ubicado en la TRANSVERSAL 3 A No. 22 - 79 CONJUNTO RESIDENCIAL POBLADO VILLA CAMPESTRE CASA 7, en el Municipio de Puerto Colombia, Atlántico, identificada con la Matrícula Inmobiliaria No. 040- 521513, el cual se encuentra debidamente determinado y alinderado en la Escritura Pública No. 807 del 11 de Abril de 2018 en la Notaria Doce (12) del Círculo de Barranquilla, registrado bajo el folio de la matrícula inmobiliaria No. 040-521513 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, el día 3 de Mayo de 2018, en la anotación No. 8, al demandante en su calidad de adquirente, señor **EDINSON PACHECO ESCRIVA**, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de realizarsela entrega mediante la respectiva diligencia, conforme lo estipula el art. 308 del C.G.P., para lo cual se librará despacho comisionario a la autoridad correspondiente.

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

TERCERO: Fijar la suma de \$ 2'000.000 como agencias en derecho, a cargo de la parte vencida.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

CESAR AUGUSTO ALVEAR JIMENEZ

JUEZ

RAD. 2022-00138 Verbal

Olr.