



RADICADO: 08 001 40 53 008 2019 00704 00
PROCESO: VERBAL DE ENTREGA DE LA COSA POR EL TRADENTE AL ADQUIRENTE
DEMANDANTE: NANCY DEL SOCORRO RAMIREZ LONDOÑO
DEMANDADO: JUANNY DEL CARMEN TORNE TAFFUR

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL ORAL. BARRANQUILLA, SEPTIEMBRE CATORCE (14) DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022)

I ASUNTO

Procede el Juzgado a dictar Sentencia dentro del proceso verbal de entrega de la cosa por el tradente al adquirente, instaurado por NANCY DEL SOCORRO RAMIREZ LONDOÑO, a través de apoderado judicial, contra JUANNY DEL CARMEN TORNE TAFFUR.

II PRETENSIONES

La parte demandante solicitó se ordenara la entrega material por parte de JUANNY DEL CARMEN TORNE TAFFUR, del bien inmueble adquirido y registrado, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de la sentencia, incluidas las accesiones, dependencias y mejoras que sean parte de él y que no tengan el carácter de muebles, dando aplicación a lo dispuesto en los artículos 308 a 310 del CGP, y se condene en costas a la parte demandada.

III FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Presenta la parte demandante, como fundamentos fácticos los que se sintetizan por el Despacho así:

Que la demandada, JUANNY DEL CARMEN TORNE TAFFUR, vendió a NANCY DEL SOCORRO RAMIREZ LONDOÑO, un inmueble ubicado en la transversal 44 No 99C-70 apto T-3-111 de la torre No 3, parqueadero 102, del conjunto residencial Brisas del Mar II etapa, en la ciudad de Barranquilla, cuyas medidas y linderos se encuentran descritas en la escritura pública No 1109, otorgada en la Notaría Novena del Círculo de Barranquilla, el 29 de junio de 2011, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria el No 040-432176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

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

Señala que, la demandada no ha cumplido con la entrega, teniendo en la actualidad el bien inmueble objeto de la compraventa, pesa a que, la demandante, ha cumplido cabalmente sus obligaciones.



IV PROBLEMA JURÍDICO

La base de la presente controversia, estriba en determinar si se dan los presupuestos jurídicos para ordenar, a la parte demandada, entregar el inmueble objeto de la Litis a la parte demandante, en virtud del contrato de compraventa que suscribieron.

V ACTUACIÓN PROCESAL

El trámite del proceso verbal de entrega de la cosa por el tradente al adquirente, se ajustó efectivamente al modelo previsto por la ley adjetiva. El auto admisorio de la demanda se notificó a la parte demandada JUANNY DEL CARMEN TORNE TAFFUR, mediante aviso entregado el día 17 de diciembre de 2019, quien guardó silencio frente a los hechos y pretensiones de la demanda.

VI CONSIDERACIONES

Necesario es, estudiar el cumplimiento de las formalidades legales que deben existir, para que dicha pretensión prospere y que están establecidas doctrinal y jurisprudencialmente.

Al respecto, no hay duda que los elementos conciernen a que, primero, el sujeto activo, es la persona o personas en cuyo favor se ha transferido o constituido un derecho real principal; segundo, que la calidad de sujeto pasivo radica de manera exclusiva en la persona o personas que transfieren o constituyen el derecho real principal sobre el bien objeto de la tradición; y por último, que se trate de un bien determinado, constituido por el inmueble sobre el que se verifica la tradición.

De lo anterior tenemos que, no se advierte ninguna falencia respecto a dichos presupuestos procesales, pues los intervinientes gozan de la capacidad para ser parte, ya que tienen existencia legal en derecho; por demás, los intervinientes actúan mediante abogado, dotado del derecho de postulación; y finalmente la demanda cumple con todas las exigencias formales del artículo 82 y siguientes del Código General del Proceso.

Ahora, cabe analizar la conducta reticente de la parte demandada, esto es, no haber presentado oposición a las pretensiones de la demanda ni excepciones, lo que equivale a que se presuman ciertos los hechos sobre los cuales versa el petitum demandatorio, susceptibles de confesión y más aun, a tenerlo como indicio grave en su contra tal y como lo indican los artículos 97 y 241 del CGP.

En el caso sub júdice, observamos que, según consta en la Escritura Pública No 1109 del 29 de junio de 2011, se constituyó contrato de compraventa respecto del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 040-432176, en la que JUANNY DEL CARMEN TORNE TAFFUR se denominó vendedor y NANCY DEL SOCORRO RAMIREZ LONDOÑO se denominó comprador, que el vendedor transfirió el derecho de dominio de dicho inmueble, asimismo que la parte vendedora manifestó haber recibido la suma de \$77.578.000 por concepto de dicha compraventa, y que entrega el inmueble a paz y salvo por todo concepto. Finalmente, ambas partes encontraron que, dicho documento se encuentra conforme a su voluntad y no



observan ningún error en su contenido.

Por su parte, el artículo 1880 del Código Civil, señala que las obligaciones del vendedor, se reducen en general a dos, la entrega o la tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.

La primera consiste en dar, e implica a su vez conservar la cosa hasta la entrega, y ponerla a disposición del comprador jurídica y materialmente.

De esta última, se derivan las obligaciones de hacer la tradición (entrega jurídica) y de poner materialmente la cosa a disposición del comprador (entrega material) en el tiempo y lugar convenidos; y además, las de pagar los gastos que fueren necesarios al efecto, y la de entregarla con sus frutos y accesorios.

La entrega jurídica se efectúa, tratándose de bienes inmuebles, de conformidad con lo establecido por el artículo 756 del Código Civil, por la inscripción del título en la oficina de instrumentos públicos. La obligación de entregar materialmente el bien se satisface por cualquier medio que el comprador convenga con el vendedor, o por formas similares a las enumeradas en los artículos 754 y 755 del Código Civil, y que, permitan al comprador recibir el bien y entrar en posesión del mismo. (Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia de 15 de diciembre de 1973).

Ahora, el inciso 3º del artículo 378 del CGP reza:

“A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada en que conste la respectiva obligación con carácter de exigible, y si en ella apareciere haberse cumplido, el demandante deberá afirmar, bajo juramento que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que no se ha efectuado.”

No obstante haberse realizado la tradición del inmueble por medio de la citada escritura pública, se requiere el cumplimiento del requisito indispensable de la entrega real y material del bien.

En este orden de ideas, se colige que, la parte demandante ha cumplido cabalmente con la obligación que a su cargo dimana de la relación contractual celebrada con la demandada, y ésta a su vez, no ha cumplido con las obligaciones originadas del contrato, por lo que la parte demandante se encuentra facultada para deprecar la entrega solicitada en la demanda, afirmaciones que se tienen surtidas bajo la gravedad del juramento, en la forma indicada en la normatividad citada y la cual no fue desvirtuada.

Ante el silencio legal de la parte demandada y al estar demostrado el vínculo jurídico contractual de las partes, son motivos por los cuales, este Despacho considera demostrada la obligación de entrega pendiente, en cabeza de la parte demandada y de conformidad con lo establecido en el inciso 4º del artículo 378 de la norma procesal civil que dispone: *“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.”*, por lo que la pretensión está llamada a prosperar y así se indicará en la parte resolutive de esta providencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE



BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

VII RESUELVE

1. Ordenar a la tradente, JUANNY DEL CARMEN TORNE TAFFUR, la entrega del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No 040-432176 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, ubicado en la transversal 44 No 99C-70 apto T-3-1111 de la torre No 3, parqueadero 102, del conjunto residencial Brisas del Mar II etapa, en la ciudad de Barranquilla, a la adquirente, NANCY DEL SOCORRO RAMIREZ LONDOÑO, dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria de este fallo.
2. Comisionar a la Alcaldía de Barranquilla, con facultades para subcomisionar en la alcaldía de la localidad donde se ubica el inmueble o a la autoridad que estime pertinente, para dar cumplimiento a la diligencia de entrega, dando cumplimiento a lo ordenado en los artículos 308 a 310 del CGP. Líbrese el despacho comisorio de rigor.
3. Condenar en costas a la parte demandada.
4. Fijar como valor de las agencias en derecho, la suma de 3 SMMLV (Art. 366 Núm. 4º del CGP y PSAA16-10554 del C.S.J.).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL ANTONIO LÓPEZ MERCADO
JUEZ