

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
PALMIRA VALLE DEL CAUCA

Palmira (V.), veinte (20) de septiembre de dos mil veintidos (2022)

SENTENCIA N°: 012
PROCESO: Declarativo de entrega de la cosa por el tradente al adquirente
DEMANDANTE: Grupo Inmobiliario del Valle “GRINVALL S.A.S.”
DEMANDADO: Saul Quinayas
RADICACIÓN: 76-109-40-03-006-2022-00090-00

I. ASUNTO POR RESOLVER

Entra el despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponde, dentro del proceso Declarativo de entrega de la cosa por el tradente al adquirente, promovido por la sociedad **GRUPO INMOBILIARIO DEL VALLE GRINVALL S.A.S.**, representada legalmente por el señor Edwin Julián Castillo Valencia, y a través de apoderado judicial, contra el señor **SAUL QUINAYAS**.

II. PRETENSIONES

Invoca como pretensión principal la entrega material por parte del demandado, de los inmuebles rurales identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 378-177143 y 378-177203 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, ubicados “en el proyecto de vivienda de interés social denominado Ciudad del Campo, barrio los Laureles, Modelo; Esmeralda, ubicada en la manzana D, Lote N° 1 de la Carrera 38 N° 101-02 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Palmira”, adquirido por la entidad demandante mediante escritura pública N° 4113 del 28 de diciembre de 2020 elevada en la Notaría Veintitrés del Círculo de Cali, la cual se encuentra debidamente registrada en los folios de matrícula de los inmuebles.

De igual manera, se solicitó qué en caso de no producirse la entrega de manera voluntaria de los bienes, se procediera a efectuarse por intermedio del despacho o de comisionado la menciana entrega, dentro de la cual, se deben incluir todas la dependencias, accesiones y mejoras que formen parte de él y que no tengan el carácter de muebles, y la condena en costas a la parte demandada.

III. HECHOS

Expresa que, conforme a la escritura pública N° 4113 del 28 de diciembre de 2020 elevada en la Notaría Veintitrés del Círculo de Cali, el demandado vendió a la sociedad demandante “una (1) casa de habitación de dos plantas, más una terraza junto con el lote de terreno, donde tiene una área construida de 70 metros cuadrados, con su correspondiente lote de terreno de una área de 60 metros cuadrados, ubicado en el proyecto de vivienda de interés social denominado Ciudad del Campo, barrio los Laureles, Modelo; Esmeralda, ubicada en la manzana D, Lote No.1 de la Carrera 38 No. 101-02 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Palmira y comprendido dentro de los

*siguientes: **1.1. LINDEROS GENERALES DE LA CASA No 1: NORTE:** Con el Retal No. 1 de la misma Manzana; **SUR:** Con el lote de terreno No 2 de la misma manzana; **ESTE:** Con el lote de terreno No 60 de la misma manzana; **OESTE:** Con la carrera 38 de la nomenclatura urbana del Municipio de Palmira, departamento del Valle del Cauca, con número predial nacional 76-520-00-01-00-00-0017-6274-0-00-00-0000; 76-520-00-01—00-00-0017-5542-0-00-00-0000; ficha catastral 00-01-0017-6274-000; 00-01-0017-5542-000; y matrícula inmobiliarias 378-177143; 378-177203; compuesta en el primer piso de cuatro locales comerciales; en el segundo piso de tres (3) habitaciones, sala, comedor, baños, patio de ropa, en el cuarto piso área de aseo y otras actividades recreativas. **1.2. LINDEROS ESPECIALES DE LA CASA No 1: NORTE:** Con la Calle 101 de la nomenclatura urbana del Municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca; **SUR:** Con el Lote de terreno No1 de la misma manzana; **ESTE:** Con el Retal No 60 de la misma Manzana; **OESTE:** Con la carrera 38 de la nomenclatura urbana del Municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca”.*

Agrega que, al tenor de la normatividad vigente, una vez perfeccionado el contrato de compraventa entre las partes, el demandado se comprometió para con el segundo a efectuar la entrega material de inmueble objeto de la transacción inmediatamente después de la suscripción de la escritura pública correspondiente, pese a lo anterior, no ha cumplido con la entrega, teniendo en la actualidad el bien inmueble objeto de la compraventa.

Igualmente, manifiesta que citó al demandado a conciliación de manera amigable la entrega del bien inmueble ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Universidad Santiago de Cali, lográndose un acuerdo y fijándose como fecha de entrega del inmueble en referencia el 22 de noviembre de 2021 a las 10:00 a.m., compromiso que fue incumplido.

IV. TRÁMITE PROCESAL

La presente demanda correspondió por reparto el día 14 de febrero de 2022, inicialmente fue inadmitida y tras haber sido subsanada en debida forma y en término por el extremo activo, fue admitida mediante auto interlocutorio N° 675 del 25 de marzo de 2022, donde se dispuso, correr traslado a la parte demandada para que se hiciera parte en este asunto.

El 18 de agosto de 2022, el demandado a través de apoderado judicial allegó escrito allanándose expresamente a las pretensiones de la demanda formulada en su contra y petitionó se procediera a dictar sentencia, extremo procesal que se tendrá por notificado conforme lo señalado en el artículo 301 del C. G. del P.

En virtud de lo anterior, y conforme a lo dispuesto en el artículo 98 e inciso 4 del canon 378 del C. G. del P. y teniendo en cuenta que la parte demandada no formuló oposición ni propuso excepciones previas se procederá a dictar sentencia.

V. PRESUPUESTOS PROCESALES

De los documentos que reposan en el plenario, principalmente la escritura pública N° 4113 del 28 de diciembre de 2000 elevada en la Notaría Veintitrés del Círculo de Cali a través de la cual se celebró el contrato de compraventa entre las partes de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 378-177143 y 378-177203 y los certificados de tradición de los mencionados inmuebles en los que consta el registro de la mencionada escritura pública, se puede predicar que los sujetos procesales tienen la capacidad para ser parte y comparecer en juicio, materializada por el actor con el libelo incoatorio; existe demanda al cumplir con los requisitos de la ley procesal; es el juzgado competente para conocer de la acción por la naturaleza y cuantía del asunto y por la ubicación de los bienes objeto de entrega.

VI. CONSIDERACIONES

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.

Ahora igualmente el canon antes enunciado establece que, una vez vencido el término de traslado de la demanda, si el demandado no se opone a la entrega ni propone excepciones previas, se dictará sentencia que ordene la entrega, la cual se debe atemperar a los artículos 308 a 310, por lo que cumplidos estos presupuestos se procederá a dictar la sentencia que en derecho corresponde.

VII. PROBLEMA JURÍDICO

¿Zanjar sobre la solicitud de entrega de los inmuebles a favor del demandante que fueron objeto de compraventa entre los sujetos procesales, teniendo en cuenta que dicho contrato se encuentra debidamente registrado en los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles y que la parte demandada no se opuso a dicha pretensión?

La solución al interrogante debe resolverse de forma afirmativa, teniendo en cuenta que de los documentos aportados al plenario se evidencia que efectivamente le asiste derecho al demandante para reclamar la entrega de los inmuebles objeto de tradición, petición sobre la cual el demandado no formuló ninguna oposición, máxime cuando se allanó expresamente a las pretensiones de la demanda.

VIII. CASO CONCRETO

Dentro del presente proceso se tiene que, con el escrito demandatorio se aportó la escritura pública N° 4113 del 28 de diciembre de 2020 a través de la cual se celebró el contrato de compraventa de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N° 378-177143 y 378-177203 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira – Valle del Cauca a favor de la sociedad GRUPO INMOBILIARIO DEL VALLE GRINVAL S.A.S., siendo está debidamente registrada en los folios de matrículas correspondientes el 21 de enero de 2021 en las anotaciones N°. 6 y 4 respectivamente, cumpliéndose así con la tradición de los inmuebles en cabeza del demandante,

quien además afirmó que a pesar de haber requerido la entrega los bienes al demandado y de la citación realizada a conciliación este a la fecha no ha cumplido con su obligación.

Igualmente, se tiene que una vez se corrió traslado de la demanda al señor SAÚL QUINAYAS este a través de apoderado judicial se allanó expresamente a las pretensiones de la demanda y solicitó se dictará sentencia sin formular ninguna oposición ni interponer excepciones previas, circunstancias que facultan al despacho a proferir sentencia, pues 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 del artículo 378 del C.G.P. y que le asiste razón al demandante, por lo que, se procederá a ordenar la entrega de los inmuebles objeto de compraventa a favor de su adquirente.

Se condenará en costas y agencias en derecho a la parte demandada de conformidad con el art. 365 del C.G.P.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA VALLE DEL CAUCA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ORDENAR al demandado en calidad de tradente **SAÚL QUINAYAS**, hacer entrega de los bienes inmuebles ubicados *“en el proyecto de vivienda de interés social denominado Ciudad del Campo, barrio los Laureles, Modelo; Esmeralda, ubicada en la manzana D, Lote No.1 de la Carrera 38 No. 101-02 de la actual nomenclatura urbana del Municipio de Palmira”*, los cuales se encuentran debidamente determinados y alinderados en la escritura pública N° 4113 del 28 de diciembre de 2020 elevada en la Notaría Veintitrés del Círculo de Cali, registrada en los folios de matrícula inmobiliaria N° 378-177143 y 378-177203 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad el 21 de enero de 2021 en las anotaciones N° 6 y 4 respectivamente, a la sociedad demandante GRUPO INMOBILIARIO DEL VALLE GRINVAL S.A.S., en calidad de adquirente, dentro del término de diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la presente decisión, so pena de realizarse la entrega mediante diligencia, conforme lo estipular los artículos 308 a 310 del C.G.P.

SEGUNDO: CONDENAR en costas y agencias en derecho a la parte demandada, las cuales deberán liquidarse de manera concentrada conforme lo estipulado en el art. 366 del C.G.P.

TERCERO: RECONOCER al doctor JOSÉ ALBERTO QUINTERO GARCÍA, identificado con la C.C. N° 11.309.412 y T.P. N° 138.857 del C. Sup. de la J., como apoderado judicial del demandado SAÚL QUINAYAS para que actúe en los términos del poder conferido. (Art. 74 C.G.P.)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

CARLOS EDUARDO CAMPILLO TORO

Juez

2

Firmado Por:

Carlos Eduardo Campillo Toro

Juez
Juzgado Municipal
Civil 005
Palmira - Valle Del Cauca

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: **b9119229975edef588915d99182092553ac1d5ad27346f2c751b118527d9670a**

Documento generado en 20/09/2022 10:30:10 AM

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