

SAN BERNARDO DEL VIENTO, CÓRDOBA, siete (7) de diciembre de 2023. Señor juez informo que en esta causa se halla debidamente integrado el contradictorio notificadas las personas demandadas a través de curador *ad litem* quien a su vez contestó la demanda. A su despacho para que se sirva proveer respecto de la etapa subsiguiente.

MARÍA FERNANDA MANGONES DÍAZ

SECRETARIA



JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL

San Bernardo del Viento, trece (13) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

CLASE DE PROCESO: VERBAL DE ENTREGA AL ADQUIRENTE

DEMANDANTE: HERNÁN DARÍO BEDOYA ZAPATA

DEMANDADOS: EDUARDO ENRIQUE LUNA
JHON JAIRO GUTIÉRREZ VILLADIEGO
ANDREA CAROLINA GUTIÉRREZ VILLADIEGO

RADICADO N°: 236754089001-2023-00006-00

1. ASUNTO A RESOLVER:

Procede este Despacho a determinar la viabilidad de dictar sentencia anticipada de primera Instancia dentro del proceso verbal de entrega de la cosa por el tradente al adquirente propuesto por HERNÁN DARÍO BEDOYA ZAPATA contra EDUARDO ENRIQUE LUNA, JHON JAIRO GUTIÉRREZ VILLADIEGO y ANDREA CAROLINA GUTIÉRREZ VILLADIEGO toda vez que el curador *ad litem* de los demandados no propuso excepción de ninguna índole al momento de contestar la demanda, bajo la preceptiva de lo dispuesto en el artículo 378 del Código General del Proceso y en caso de ser procedente, dirimir de fondo el asunto.

2. ACTUACIÓN PROCESAL

1. Mediante auto de fecha veintitrés (23) de enero de dos mil veintitrés (2023), al encontrar satisfechos los requisitos legales, se admitió la demanda de la referencia; se ordenó imprimir trámite del proceso verbal y se ordenó convocar a los demandados, a través de su emplazamiento habida cuenta del desconocimiento de lugares de domicilio, residencia y lugar para enviar citaciones para notificación de los demandados.

2. Surtido el emplazamiento en legal forma con la inclusión de los datos del proceso en el registro nacional de emplazados, por providencia de fecha veinticuatro (24) de julio de dos mil veintitrés (2023) se designó curador *ad litem* al doctor Leonardo Enrique Alonso González con quien se surtió la notificación personal de los convocados.

3. Dentro del término de ley, el auxiliar de la justicia designado a los demandados si bien se pronunció sobre la demanda, no propuso excepción previa o de mérito, encontrándose a su vez, en este momento el término de traslado.

3. PROBLEMA INICIAL.

Antes de entrar a dilucidar el problema jurídico de fondo que más adelante se anunciará, corresponde responder este interrogante ¿Puede dictarse sentencia anticipada en el presente proceso?.

3.1. TESIS DEL JUZGADO PARA EL PROBLEMA JURÍDICO: ES PROCEDENTE PROFERIR SENTENCIA ANTICIPADA POR NO EXISTIR PRUEBAS QUE PRACTICAR NI SE EVIDENCIA NECESIDAD DE SURTIR AUDIENCIA.

El artículo 278 del C.G.P, textualmente establece:

*“En cualquier estado del proceso, el juez deberá **dictar sentencia anticipada, total o parcial**, en los siguientes eventos:*

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.

2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.

3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”

Pues bien, descendiendo al caso concreto en estudio, bien permite el artículo 378 inciso 4º del CGP proferir sentencia una vez vencido el traslado de la demanda sin haber sido ejercido acto procesal de excepciones previas o de mérito a expensas del demandado. Pero, no por esa expresa disposición debe entenderse que la sentencia debe hacerse por escrito pues la implementación de la oralidad determina como regla general que los procesos y actuaciones entre ellas la sentencia, deben proferirse en forma oral salvo las excepciones contempladas en la ley, al igual que, en eventos de que, a pesar de no haberse surtido excepciones de parte del convocado, deba citarse a audiencia para evacuar el trámite probatorio que fuese pertinente efectuar en vista pública.

Siguiendo lo dicho, si bien en casos como el presente la ley permite que se profiera sentencia vencido el traslado de la demanda sin actuación del demandado, la oralidad determina que la misma debe surtir, como regla general, en audiencia y oral, al igual que, en esa audiencia, de existir pruebas por decretar y practicar, deben evacuarse las mismas.

Ahora, como en el presente caso, al no haber existido oposición del demandado y primar generalmente la prueba documental que determina la calidad de vendedor y comprador, al igual que es fácil determinar con las reglas detalladas en el ley, la existencia de la obligación de entregar ya que, la falta de entrega, a pesar de haberse dicho eventualmente en la escritura pública de compraventa que se había recibido el bien, se demuestra con la manifestación que de ello se haga en el cuerpo de la demanda, implica, sin controversia alguna del demandado, la falta de necesidad de decretar pruebas adicionales, así esas hubiesen sido solicitadas por el demandante (en este caso prueba testimonial), pues para el asunto de marras, las mismas se tornan hasta inútiles pues con la prueba documental arimada y las manifestaciones hechas en el cuerpo de la demanda, se tiene como suficiente evidencia para resolver de fondo el litigio y puede ser definido hoy con lo que aparece demostrado documentalmente en el proceso y siendo ello así, se haría inane llevar un proceso a audiencia, situación por la que, amparado en lo contemplado por el parágrafo 3º inciso 2º del artículo 390 del CGP, se hace procedente entonces proferir sentencia anticipada por considerar la existencia de suficientes elementos con los que dirimir la litis.

Superado el escollo inicial y determinada la posibilidad de proferir sentencia anticipada en esta causa, pasamos a proferir el acto de cierre de esta instancia.

4. ANTECEDENTES

4.1. LOS HECHOS RELEVANTES DE LA DEMANDA.

Los hechos sobre los cuales se fundamenta la demanda, traídos del libelo de la demanda son los siguientes:

“PRIMERO: Mi poderdante señor HERNÁN DARÍO BEDOYA ZAPATA celebro legalmente un contrato de compraventa con pacto de retroventa a través de la escritura pública No 515 del 9 de noviembre del año 2020 de la notaría Única del círculo de Lórica, en virtud del cual los demandados

Señores **EDUARDO ENRIQUE LUNA, JHON JAIRO GUTIÉRREZ VILLADIEGO Y ANDREA CAROLINA GUTIÉRREZ VILLADIEGO**, los dos (2) últimos representados a través de poder especial otorgado en legal forma al señor **EDUARDO ENRIQUE LUNA**, y este último también actuando en nombre propio, quienes le entregaron en venta los derechos de propiedad que tienen en los siguientes bienes inmuebles:

1. Un inmueble rural, con todas sus mejoras y anexidades, ubicado en el corregimiento playas del viento, jurisdicción del municipio de san Bernardo del viento - Córdoba, constante de 360 mts², comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: NORTE: callejón en medio, con predio de Petrona Ramos, mide 12 metros; ESTE: con predio de Gabriel Muñoz, mide 30 metros; OESTE: con predio de Carlos Manuel Guardo Coa, mide 30 metros y SUR: con predio de Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos y mide 12 metros, inscrito en el catastro a nombre de la anterior dueña, porque aún el IGAC no ha hecho la mutación, con referencia catastral N° 000000000080011000000000, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 146-50880 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica.

2. Los derechos de propiedad que tiene en un bien inmueble rural, con todas sus mejoras y anexidades, ubicado en el corregimiento playas del viento, jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento- Córdoba, constante de 600 mts², comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE: con callejón en medio con predio de Petrona Ramos y mide 20 metros, ESTE: con predio de Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos y mide 30 metros; OESTE: con predio de Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos y mide 30 metros y SUR: con predio Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos y mide 20 metros, inscrito en el catastro a nombre de la anterior dueña porque aún el IGAC no ha hecho la mutación, con referencia catastral N° 000000000080011000000000, inmueble que adquirieron los vendedores por compra a Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos, tal como consta en la escritura pública 565 del 9/8/2017 otorgada en la Notaría Única Del Círculo De Lorica, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica con el folio de matriculo 146-50879.

SEGUNDO: Por escritura pública 527 del 18 de noviembre del año 2020 de la Notaría Única Del Círculo De Lorica, los antes mencionados vendedores y comprador en la cláusula segunda aclaran la Escritura 515 del 10/11/2020 que dio origen al negocio jurídico, en el entendido que se había cometido un yerro, anotando el número de la escritura errado (565 del 9/8/2017), siendo que el que verdaderamente corresponde es la escritura número 564 del 9/8/2017 otorgada en la notaría única de Lorica, por medio de la cual los vendedores adquirieron el inmueble por compra a Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos, registrada en la Oficina De Registro de ese mismo municipio, con matrícula inmobiliaria 146-50879.

TERCERO: Las mencionadas Escritura fueron registradas en la oficina de registro instrumentos públicos de lorica, bajo los folios 146-50880 y 146-50879.

CUARTO: Los demandados **EDUARDO ENRIQUE LUNA, JHON JAIRO GUTIERREZ VILLADIEGO Y ANDREA CAROLINA GUTIÉRREZ VILLADIEGO**, pese habérseles cumplido el plazo pactado de un (1) año contado a partir del día 9/11/2020, no retrotrajeron la venta, como tampoco dieron aviso al comprador con los 10 días de anticipación a hacer efectivo el pacto de retroventa, como lo consagra la cláusula séptima de la pluricitada escritura pública número 515 del 9/11/2020. Como tampoco han hecho la entrega de los inmuebles.

QUINTO: En la escritura pública número 515 del 9/11/2020, en la cláusula segunda, los contratantes fijan como precio de la venta la suma de cincuenta millones de pesos \$50.000.000, que declaran tener recibido de contado.

SEXTO: En la mencionada escritura se fijó para todos los efectos, retrotraer la venta en la suma de ciento veinte millones de pesos \$120.000.000, que deberán pagar los vendedores al comprador en el momento miso de la entrega material de los inmuebles.

SÉPTIMO: los vendedores manifiestan en dicha escritura pública que no existen poseedores, terceros poseedores, procesos de familia, como tampoco pleitos pendientes o demandas laborales.

OCTAVO: A pesar de mi mandante **HERNÁN DARÍO BEDOYA ZAPATA** haberle hecho requerimiento para la realización de la entrega, mediante llamadas telefónicas al abonado N° 302 294 7721, no se obtiene respuesta, toda vez que el teléfono timbra y nadie responde. En la escritura N° 515 del 10/11/2020, figura una dirección del demandado **EDUARDO ENRIQUE LUNA**, la cual es Kra. 8° N° 8°-06 SUR, no se indica a que ciudad del país corresponde.

NOVENO: de acuerdo a lo manifestado por mi poderdante, quien, bajo la gravedad del juramento, en el otorgamiento del mandato, dice que desconoce las direcciones electrónicas, el lugar de residencia y domicilio de los demandados, razón por la cual se requiere el emplazamiento de los mismos”.

4.2 LAS PRETENSIONES.

Con fundamento en los precitados hechos, la accionante demanda del Juzgado que, se condene a los demandados a entregar materialmente al demandante, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del fallo, los bienes inmuebles determinados en el hecho primero de la demanda y, a su vez, la condena en costas de la parte llamada a resistir.

4.3. LAS PRUEBAS

Al proceso se allegaron las siguientes pruebas documentales:

- 4.3.1. Copia de la Escritura Pública No 515 del 9 de noviembre del año 2020 de la Notaria Única del Círculo de Lorica.
- 4.3.2. Copia de la Escritura pública 527 del 18 de noviembre del año 2020 de la Notaria Única Del Círculo de Lorica, aclaratoria de un yerro contenido en la escritura 515 del 9/11/2020.
- 4.3.3. Certificados de libertad y tradición de los folios de matrícula inmobiliaria No 146-50880 y 146-50879 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica.

5. CONSIDERACIONES DEL JUZGADO

5.1. COMPETENCIA.

De conformidad con lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 18 del Código General del Proceso el juzgado es competente para conocer de este proceso en primera instancia y además por el fuero privativo del lugar de ubicación de los bienes inmuebles objeto del proceso.

5.2. PRESUPUESTOS PROCESALES

Concurren en el proceso los presupuestos procesales de demanda en forma, capacidad de las partes y competencia de este juzgador para conocer del presente asunto.

No se observa vicio alguno que pueda invalidar la actuación o que debiera ser puesta en conocimiento de las partes.

No merece reparo el presupuesto material de la pretensión atinente a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, pues al proceso han concurrido los extremos de la obligación, es decir el comprador y vendedor.

5.3. PROBLEMA JURÍDICO.

En el presente asunto no estriba en puridad un problema jurídico a resolver en virtud a la falta de ejercicio de actos procesales exceptivos de parte del extremo pasivo, debiendo el operador judicial cumplir con lo dispuesto por el legislador en el artículo 378 del Código General del Proceso, esto es, dictar sentencia ordenando la entrega, en concordancia con lo señalado en los cánones 308 a 310 ibidem.

5.4. MARCO NORMATIVO.

El artículo 740 del Código Civil refiere:

“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 ibidem hace alusión 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 dispone:

“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 de la cosa del tradente al adquirente, señalando para el efecto que:

“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.”

Ahora bien, la acción por medio de la cual se demanda en el presente asunto, tiene su origen en los artículos 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.

Y existe lugar a deducir el incumplimiento por parte del demandado, cuando:

“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...”, conforme lo señala el artículo 378 del estatuto procesal; cumplidos en este caso estos supuestos, se procederá de conformidad.

Por otro lado, al estar en presencia de un pacto de retroventa, de conformidad con lo establecido en los artículos 1939 y 1943 del C.C., con el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la cosa vendida, reembolsando al comprador el valor que hayan acordado, o, en su defecto, el precio que haya pagado por ella mediante la acción de retroventa que deberá ejercerse en un término no superior a cuatro años, contados desde la fecha del contrato.

De la parte final del párrafo anterior se infiere lógicamente, que el término para ejercer la acción de retroventa, puede ser pactado por las partes en el contrato, siempre y cuando no exceda los cuatro años. Aquí se aplica el principio según el cual, el contrato es ley para las partes.

5.5. EL CASO CONCRETO

En el caso concreto, se aportaron con la demanda, copias de la escritura pública con el número 515 del nueve (9) de noviembre del año 2020 de la Notaria Única del Círculo de Lorica, la cual contiene los actos jurídicos de transferencia de dominio (compraventa con pacto de retroventa) sobre dos bienes inmuebles; el primero que hacen a nombre del demandante sus antecesores propietarios Jhon Jairo y Andrea Carolina Gutiérrez Villadiego sobre un bien inmueble que fue plenamente identificado con la matrícula inmobiliaria número **146-50880** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, Córdoba situado en el corregimiento de Playas del Viento, comprensión territorial de esta localidad y con una extensión de trescientos sesenta metros cuadrados (360 mts²); y el segundo, que hace al hoy demandante, el señor Eduardo Enrique Luna, su antecesor propietario respecto de un bien inmueble que fue a su vez identificado con la matrícula inmobiliaria **146-50879** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Lorica, Córdoba situado en el corregimiento de Playas del

Viento, comprensión territorial de esta localidad y con una extensión de seiscientos metros cuadrados (600 mts²).

A su vez se arrima con el libelo genitor de este trámite, los certificados de tradición y libertad de los bienes inmuebles descritos, esto es, los identificados con MI 146-50880 y 146-50879 de la ORIP de Lorica, donde aparecen registrados los actos de disposición que efectuaron los hoy llamados a resistir a favor del hoy demandante, como se hace ver en las anotaciones 2 y 3 de cada uno de los folios anotados, cumpliéndose así la tradición de las heredades detalladas en cabeza de la parte demandante que ostenta la calidad de adquirente, quien además manifestó, en el cuerpo de la demanda que los demandados a pesar de los requerimientos, no habían realizado la entrega de los bienes, conforme se pactó en el contrato de compraventa, estando a su vez vencido el término con que contaba para ejercitar el derecho de retrocomprarle el bien que había sido fijado en un año, afirmaciones o hechos indefinidos que, bajo juramento fueron traídas por el demandante y que a su vez por ministerio de la ley están exentos de prueba (artículo 167 inciso 4º CGP).

Así las cosas, estando acreditada la tradición de los inmuebles y falta de entrega de los mismos de parte de los demandados y cuya obligación de hacerlo tiene su origen en los contratos de compraventa solemnes soportados en la escritura pública número 515 de 9 de noviembre del año 2020 de la Notaria Única del Círculo de Lorica y en su escritura aclaratoria, las cuales se hallan debidamente registradas en la Oficina de registro competente a los folios de matrícula inmobiliaria números 146-50880 y 146-50879, hace procedente conceder la pretensión invocada en la demanda conforme los postulados del artículo 378 CGP y consecuentemente ordenar la entrega del bien inmueble conforme las reglas de los artículo 308 a 310 ibidem.

6. DECISIÓN

En mérito de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de San Bernardo del Viento, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

7. RESUELVE

Primero.- ORDENAR a los demandados en su calidad de **tradentes, señores Jhon Jairo y Andrea Carolina Gutiérrez Villadiego** identificados con CC No. 1013617673 y 1010215255, respectivamente, hacer entrega del bien inmueble rural, con todas sus mejoras y anexidades, ubicad en el corregimiento de Playas del Viento jurisdicción del municipio de san Bernardo del viento - Córdoba, constante de trescientos sesenta metros cuadrados (360 mts²), comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos: NORTE: callejón en medio, con predio de Petrona Ramos, mide 12 metros; ESTE: con predio de Gabriel Muñoz, mide 30 metros; OESTE: con predio de Carlos Manuel Guardo Coa, mide 30 metros y SUR: con predio de Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos y mide 12 metros, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **Nº 146-50880** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Lorica, **al demandante en su calidad de adquirente, señor Hernán Darío Bedoya Zapata** identificado con CC No. 70.002.012, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, so pena de realizarse la entrega forzada mediante la respectiva diligencia, conforme lo estipula el artículo 308 del C.G.P, para lo cual se comisiona, de darse el evento, al Inspector Central de Policía de esta localidad, a quien en su oportunidad se expedirá la comisión respectiva.

Segundo: ORDENAR al demandado en su calidad de **tradente, señor Eduardo Enrique Luna** identificado con CC No. 15.681.930, hacer entrega del bien inmueble rural, con todas sus mejoras y anexidades, ubicado en el corregimiento Playas del viento, jurisdicción del municipio de San Bernardo del Viento- Córdoba, constante de seiscientos metros cuadrados (600 mts²), comprendido dentro de los siguientes linderos y medidas: NORTE: con callejón en medio con predio de Petrona Ramos y mide 20 metros, ESTE: con predio de Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos y mide 30 metros; OESTE: con predio de Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos y mide 30 metros y SUR: con predio Fanny Muñoz Ramos y Yadira de Jesús Muñoz Ramos y mide 20 metros, e identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **146-50879**, **al demandante en su calidad de adquirente, señor Hernán Darío Bedoya Zapata** identificada con CC No. 70.002.012, dentro del término de diez (10) días siguientes a la ejecutoria de la

presente providencia, so pena de realizarse la entrega forzada mediante la respectiva diligencia, conforme lo estipula el artículo 308 del C.G.P, para lo cual se comisiona, de darse el evento, al Inspector Central de Policía de esta localidad, a quien en su oportunidad se expedirá la comisión respectiva

Tercero: CONDENAR en costas a la parte demandada de conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso. En consecuencia, fíjese la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes como agencias en derecho conforme lo postula el artículo 5º numeral 1º primera instancia literal b). del acuerdo No. PSAA16-10554 agosto 5 de 2016 del CSJ.

Cuarto: En firme la presente providencia, archívese el asunto en ciernes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Juan Carlos Corredor Vasquez

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 001 Promiscuo Municipal

San Bernardo Del Viento - Cordoba

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: **fdac47790012eef6cf46c076c1b5aa07f0273e03ac9dc772459ca83c7594f2eb**

Documento generado en 13/12/2023 04:18:22 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>