AUTO INTERLOCUTORIO No. 236

Proceso: Civil Declarativo Verbal Otros Procesos
Radicación: 990014089001 2023 00028 00
Demandante: Luís Alberto Villalba Velásquez
Apoderada: Dra. Maricela Almarales Ortiz
Demandada: María Griselda Castañeda Gaitán
Apoderado: Sin.-

Puerto Carreño Vichada Octubre Veintiséis del Dos Mil Veintitrés

SITUACIÓN
La subsanación;

CONSIDERACIONES
Dice la Apoderada Activa:

AL REQUERIMIENTO PRIMERO: De conformidad al artículo 378 del Código General del Proceso, en efecto, para el caso que nos ocupa es un proceso de entrega material del tradente al adquirente, ya que hubo transmisión de la tradición de la cosa al comprador y el vendedor hizo caso omiso a su entrega, existiendo un contrato de compraventa, unas escrituras públicas registradas; por tanto, adquirió el derecho de dominio del bien y la transmitente ahora se rehúsa a entregarlo.

Así mismo, es importante resaltar que se ha efectuado un título que es el Certificado de Libertad y Tradición, documento que acredita y certifica ante cualquier autoridad que el señor LUIS ALBERTO VILLALBA es el propietario legitimo del bien inmueble en disputa, como bien lo indican la norma.

En este orden de ideas, y de conformidad con el artículo antes mencionado da derecho a demandar a su tradente que en el caso que nos ocupa es la señora MARIA GRISELDA CASTAÑEDA, para que haga entrega material del bien inmueble.

En efecto, no se pudo acceder a la compraventa, por tal razón se allega a este escrito en tres (03) folios el contrato de compraventa,

AL REQUERIMIENTO SEGUNDO: Este documento se puede corroborar que se allego en el folio No 6 de la demanda; pero de igual manera se anexa a este escrito copia del poder especial para actuar en dos (02) folios.

AL REQUERIMIENTO TERCERO: Es cierto que la señora MARIA GRISELDA CASTAÑEDA GAITAN, se encuentra ocupando el bien inmueble arbitrariamente, debido a que la señora demandada realizo un contrato de compraventa con el señor LUIS ALBERTO VILLALBA, por un valor de treinta millones de pesos ($30.000.000), contrato del cual la señora solo recibió el valor pactado y no cumplió con la entrega del bien inmueble, en el cual se encuentra habitando y usufructuando.

AL REQUERIMIENTO CUARTO: Este documento se allego en los folios del No11 al folio No15 de la demanda, así mismo se anexa a este escrito el certificado de libertad y tradición del bien inmueble en dos (02) folios.

AL REQUERIMIENTO QUINTO: Se allega a este despacho en un (01) folio, copia del requerimiento que se le realizo a la señora MARIA GRISELDA CASTAÑEDA, para que desocupe el predio; de igual manera se realizó de forma verbal en repetidas ocasiones.

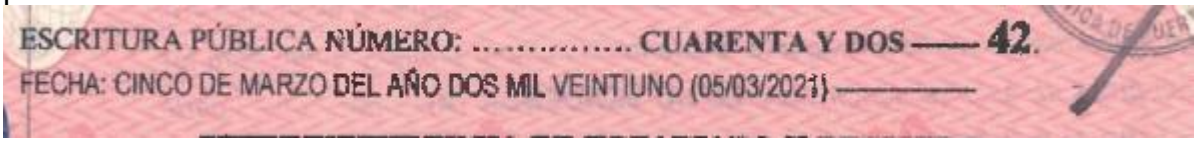
AL REQUERIMIENTO SEXTO: El trámite corresponde, en efecto, es la ENTREGA DE LA COSA POR EL TRADENTE AL ADQUIRIENTE, de acuerdo al Código General del Proceso en siguiente artículo establece:

"…ARTÍCULO 378. ENTREGA DE LA COSA POR EL 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.*
También podrá formular dicha demanda quien haya adquirido en la misma forma un derecho de usufructo, uso o habitación, y el comprador en el caso del inciso 1o del artículo 922 del Código de Comercio.
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.
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.
Al practicarse la entrega no podrá privarse de la tenencia al arrendatario que pruebe siquiera sumariamente título emanado del tradente, siempre que sea anterior a la tradición del bien al demandante…"

Como quiera que los supuestos de hechos se succionen a la disposición citada, el proceso que debe tramitarse de conformidad con esa disposición es el proceso de Entrega del Material del Tradente al Adquirente regulado por dicha disposición; que es lo que se busca en el presente trámite toda vez que el demandante fue comprador de un bien inmueble por inscripción de un título en el registro y la entrega no se ha cumplido.

AL REQUERIMIENTO SEPTIMO: Una vez, revisado el documento allegado a este despacho, se observa que los documentos son claros, accesibles; estos documentos son tomados de los documentos originales que se encuentran a color. De igual manera, se allegan los documentos aducidos en el acápite de pruebas de la demanda de la detallados de la siguiente manera: (1-.Copia Escritura Publica No 42 de fecha 05 de marzo de 2021, emanada de la Notaria Única de Puerto Carreño, 2-.Copia del recibo de pago concepto cancelación del impuesto de registro de la escritura No 42 del 05 de marzo de 2021, 3-.Folio de Matricula Inmobiliaria No.540-3050 Expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Carreño, 4-. Copia del certificado que refleja la situación jurídica del inmueble expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Puerto Carreño, 5-. Copia del recibo de pago impuesto predial vigencia 2022, 6-. Copia del certificado que se encuentra a paz y salvo por concepto de Impuesto Predial Unificado, expedido por la Secretaria de Hacienda de la Alcaldía Municipal de Puerto Carreño).

Al estudiar lo pedido se puede entrever que: 1.Estamos frente a un proceso contenido en el Artículo 378 del Código General del Proceso; 2.Los requisitos de aquel Artículo se presentan:


ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: ..... CUARENTA Y DOS —— 42.
FECHA: CINCO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (05/03/2021) ——

SÉPTIMO: ENTREGA. La entrega real y material del inmueble se efectúa a la firma y legalización del presente contrato y que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, declara recibir a su entera satisfacción.

3.En el certificado de libertad y tradición aparece que el propietario es el aquí demandante:

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE PUERTO CARREÑO
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 2 - Turno 2021-540-1-2559

Nro Matrícula: 540-3050

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 21/4/2021 Radicación 2021-540-6-500
DOC: ESCRITURA 42 DEL: 5/3/2021 NOTARIA UNICA DE PUERTO CARREÑO VALOR ACTO: $ 30.000.000
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO : 0329 PACTO DE RETROVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTAÑEDA GAITAN MARIA GRISELDA CC# 21248225
A: VILLALBA VELASQUEZ LUIS ALBERTO CC# 3250032 X

Es procedente entonces proceder a admitir esta demanda. En cuanto al poder se tiene:

Puerto Carreño – Vichada, 28 de abril/2022.

Señores
JUECES PROMISCUO MUNICIPAL - REPARTO -
PUERTO CARREÑO -VICHADA
E.S. D.

Ref: Demanda del proceso de entrega del tradente al adquirente, promovida por LUIS ALBERTO VILLALBA VELAQUEZ, contra MARIA GRISELDA CASTAÑEDA GAITAN,

Asunto: Poder Especial

Sírvase señor(a) juez, reconocerle personería en los términos aquí señalados.

De usted, con sentido respecto, atentamente,

LUIS ALBERTO VILLALBA VELAZQUEZ
CC No. 3.250.032.

Acepto,

MARICELA ALMARALES ORTIZ
CC No 1.065.584.246
T.P No.209.332 del C.S. de la J.

Tiene aptitud para conceder la personería.
La medida cautelar:

1- El secuestro del inmueble, ubicado calle 22 No. 26-31 Barrio Mateo en el Municipio de Puerto Carreño, identificado con escritura No 26-12-1920 de la Notaria Única de Puerto Carreño, predio urbano con cavidad de cuatrocientos setenta y cinco metros cuadrados (475 m2), comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: con vía publica calle 22, en longitud de veinte metros con cuarenta centímetros (20.40 ms) SUR: con el predio 01-00-0184-0003-000, en longitud de veinte metros con cuarenta centímetros (20.40 ms) ORIENTE: Con el predio 01-00-0184-0003-000, en longitud de veintitrés metros con cuarenta centímetros (23.40 ms) OCCIDENTE: Con el predio 01-00-0184-0001-000, en longitud de vientres metros con cuarenta centímetros (23.40 ms) y encierra.

No es apreciable el fin que se busca con esta medida si se tiene que el propietario del predio según escrituras y el certificado de libertad y tradición, es el demandante. Luego no es de buen recibo que se ordene el embargo y secuestro del inmueble. Además, está demostrado que a la demandada a pesar de haberse requerido, ha hecho caso omiso;

Puerto Carreño, 06 de Abril de 2022.

Señora.
MARIA CRISELDA CASTAÑEDA GAITAN
Calle 22 No 26 – 31
Puerto Carreño -Vichada

Asunto: Solicitud Entrega del Bien Inmueble.

Referencia: Contrato con Pacto de Retroventa
"Objeto- Que LA VENDEDORA trasmite al COMPRADOR a titulo de compraventa con pacto de Retroventa le casa que a continuación se identifica:

- *Inmueble* Casa
- *Matrícula* 540-3050
- *Código Catastral* 01-00-0184-0002-000
- *Dirección* Calle 22 N 26 – 31 Barrio Mateo..."

Cordial saludo,

Mediante la presente, y en atención al asunto en referencia, me permito informar que el termino estipulado en la cláusula cuarta del contrato de compraventa, ya se encuentra vencido desde el 24 de febrero de 2021, y no se ha hecho uso de la clausula de retroventa, lo cual se estaría generado un incumplimiento al contrato antes mencionado.

Por lo anterior, y con el fin de darle cumplimiento a satisfacción al contrato pactado entre nosotros, le solicito en calidad de Propietario del inmueble, de una manera respetuosa que en un término de quince (15) días, a partir de la fecha de recibido este documento, requiero se entregue el bien inmueble ubicado en la Calle 22 No 26 – 31 en el Municipio de Puerto Carreño -Vichada.

En caso de hacer omisión a la presente solicitud, procederé a iniciar las acciones judiciales a que haya lugar.

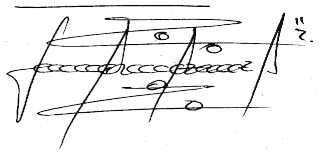
Atentamente,

LUIS ALBERTO VILLALBA VELASQUEZ
CC. No. 3,250.032 El Colegio-Cundinamarca
Celular: 3102551554

DECISIONES
Primera: Téngase por subsanado este proceso dentro del tiempo concedido en el Auto Interlocutorio 088;
Segunda: Admitir la estudiada demanda por conducto del contenido del Artículo 378 del Código General del Proceso;
Tercera: Concédasele personería jurídica a la Doctora Maricela Almarales Ortiz para que represente los intereses del señor Demandante Luís Alberto Villalba Velásquez;
Cuarta: Niéguese la medida cautelar pedida;
Quinta: Notifíquese debidamente este proceso a la demandada conforme a las normas determinantes.

INSCRÍBASE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

El Juez,



JOSÉ EDUARDO RODRÍGUEZ PINEDA

Proyectó, Revisó y Elaboró: J.E.R.P.