



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
VALLEDUPAR - CESAR

PROCESO: PAGO POR CONSIGNACIÓN
RADICACIÓN No. 20001-31-03-005-2020-00164-00
DEMANDANTE: INMOBILIARIA MONTI SAS
DEMANDADO: REM CONSTRUCCIONES S.A y OTROS.

Dos (02) de agosto de dos mil veintidós (2022)

ASUNTO.

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada escrita de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5 inciso segundo del artículo 373 del Código General del Proceso, dentro del proceso PAGO POR CONSIGNACIÓN promovido por INMOBILIARIA MONTI SAS contra REM CONSTRUCCIONES S.A, FIDEICOMISOS RECURSOS ALTOS DE LA SIERRA y FIDEICOMISOS LOTES ALTOS DE LA SIERRA,

PRETENSIONES.

Solicita en el libelo genitor la parte demandante que se declare en mora de recibir a REM CONSTRUCCIONES S.A y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A como acreedores de la obligación de pagar la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL CIEN PESOS (\$292.200.100.00), que por capital e intereses adeuda la parte actora. Así mismo se acepte el ofrecimiento de pago que se realiza en el libelo y consecuentemente se ordene la cancelación de cualquier gravamen que recaiga sobre el predio objeto del litigio, ordenándose igualmente la suscripción de la correspondiente escritura pública de compra – venta.

HECHOS.

PRIMERO: Mediante contrato de vinculación firmado por la señora HORTENSIA ARENA AVILA, se vinculó al proyecto de construcción del EDIFICIO ALTOS DE LA SIERRA – VALLEDUPAR, para adquirir a título de beneficio de área el apartamento 1302, contrato que fue suscrito con las sociedades REM CONSTRUCCIONES S.A NIT: 830146768 – 6 ésta en su calidad de FIDEICOMITENTE/CONSTRUCTORA/OFERENTE del proyecto, y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT: 800155413 – 6 en su calidad de FIDUCIARIA garante del proyecto, vocera del mismo y quien se encargaría de la distribución de los recursos entre los beneficiarios de área y la empresa constructora.

SEGUNDO: El objeto del acuerdo del contrato de vinculación fiduciario, era que la beneficiaria del área, realizara unos aportes en dinero para que le fuera adjudicada una unidad inmobiliaria dentro del proyecto Altos de la Sierra – Valledupar, inmueble identificado como Apartamento 1302 ubicado en la Carrera 6 A número 10 – 44 de la ciudad de Valledupar, el cual consta de 288.70 metros cuadrados, 2 garajes, y 1 depósito que se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria 190 – 166577 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

TERCERO: Mediante OTRO SI 1 Y 2, las señoras HORTENSIA ARENAS AVILA y RAQUEL ALVAREZ BAUTE, decidieron cambiar sus unidades asignadas entre sí, correspondiéndole a la señora HORTENSIA ARENAS AVILA la unidad inmobiliaria descrita renglones arriba, y que se identifica con el número interno 1402, el cual se describe así: Apartamento 1402 EDIFICIO ALTOS DE LA SIERRA, localizado en la carrera 6 A número 10 – 44 de la ciudad de Valledupar, con matrícula inmobiliaria 190 – 166578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.

CUARTO: El valor al que se obligó a pagar la señora HORTENSIA ARENAS AVILA a las hoy demandadas como beneficiaria de área, a aportar a la FIDUCIARIA correspondió a la suma de MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE MILLONES DE PESOS (\$1.827.000.000.00), según reza en el OTRO SI 1 al contrato de vinculación.

QUINTO: La señora HORTENSIA ARENAS se encontraba en posesión del apartamento 1402 desde hace 5 años, y ha realizado aportes por valor de MIL QUINIENTOS TREINTA MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS PESOS (\$1.530.799. 900.00), estando pendiente un saldo por DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL CIEN PESOS (\$292.200. 100.00), según certificación de la FIDUCIARIA y de la CONSTRUCTORA REM.

SÉXTO: INMOBILIARIA MONTI SAS recibió cesión total de derechos sobre la unidad inmobiliaria 1402 el día veintiocho (28) de agosto de 2019, y la cedente se comprometió a responder por la existencia y validez de los derechos que cedió. Los demandados no se han allanado a recibir el saldo, ni tampoco han realizado gestiones de cobro, prolongando en él tiempo la adjudicación formal del predio mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública y su correspondiente registro.

SÉPTIMO: El dieciséis (16) de septiembre de 2020, se solicitó a los demandados el otorgamiento de la escritura pública de la unidad inmobiliaria 1402 y con tal objetivo, debía indicarse el número de cuenta donde consignar el saldo. A esta petición, se respondió el veintitrés (23) de septiembre de 2020, diciendo que REM CONSTRUCCIONES estableció el día dos (02) de octubre de 2020 a las diez de la mañana en la Notaría Segunda de Valledupar, lugar y fecha para el otorgamiento de la escritura pública y donde se indicaría cuando consignar el saldo pendiente.

OCTAVO: Llegado el día y hora señalado para la diligencia, ni REM CONSTRUCCIONES S.A. ni ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A hicieron presencia en la Notaría ni dieron indicaciones para el pago del saldo. En virtud de lo anterior, se levantó el acta de no comparecencia número 3333 ante la Notaria Segunda.

NOVENO: El pago debe hacerse en esta ciudad y los acreedores son capaces de recibirlo. El actor ha ofrecido el pago y los acreedores se han negado a recibirlo.

ACTUACIÓN PROCESAL.

Por auto del diecinueve (19) de marzo de dos mil veintiuno (2021), se ordenó admitir la demanda Verbal de mayor cuantía de Pago por Consignación, presentada por INMOBILIARIA MONTI SAS contra REM CONSTRUCCIONES S.A. representada legalmente por el señor BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. representada legalmente por el señor PABLO TRUJILLO TEALDO.

La anterior providencia fue modificada por auto del veintidós (22) de julio de dos mil veintiuno (2021), en dicha oportunidad se ordenó reponer el numeral primero del auto admisorio aludido, en el sentido de indicar que se admite la demanda Verbal de mayor cuantía de Pago por Consignación presentada por INMOBILIARIA MONTI SAS contra REM CONSTRUCCIONES S.A., FIDEICOMISOS RECURSOS ALTOS DE LA SIERRA y FIDEICOMISOS LOTES ALTOS DE LA SIERRA quienes debían comparecer por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., a fin de que actúe como su vocera tal como lo indica el artículo 54 del C.G.P.; de la misma manera, se ordenó entre otras la notificación personal de los sujetos pasivos y que se les corriera traslado para que se pronunciaran frente a las pretensiones insertas en el libelo genitor.

Los demandados se notificaron por correo electrónico del auto admisorio de la demanda y dentro de la oportunidad procesal correspondiente se pronunciaron frente a las pretensiones insertas en el *libelo genitor*, incoando las excepciones de mérito denominadas “PROCEDIMIENTO PARA EL GIRO DE RECURSOS ESTABLECIDO DE MANERA PREVIA EN EL CONTRATO DE VINCULACIÓN”, “NO SE CONFIGURA UNA SITUACION INCUMPLIMIENTO EN CABEZA DE MI REPRESENTADO” y “EL NEGOCIO JURÍDICO CELEBRADO OBEDECE A UN CONTRATO ATÍPICO QUE EN NINGÚN CASO CONSTITUYE UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA”, las cuales sustentaron manifestando que en ningún caso la FIDUCIARIA en su propio nombre ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ALTOS DE LA SIERRA VALLEDUPAR está en mora de recibir los recursos a los cuales se comprometió el beneficiario de área de conformidad con los términos del Contrato de Vinculación, ya que el procedimiento para el giro de los recursos fue previamente establecido en el mencionado contrato de vinculación, por lo cual, bajo ninguna circunstancia se configuró una situación de incumplimiento.

Aunado a lo anterior, el acuerdo suscrito entre el demandante en calidad de Beneficiario de área, la sociedad REM CONSTRUCCIONES S.A. en calidad de Fideicomitente y el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ALTOS DE LA SIERRA – VALLEDUPAR fue un Contrato de Vinculación, dentro del cual claramente se estableció que dicho acuerdo en ningún caso constituye un contrato de promesa de compraventa, por lo cual, la Escritura Pública en ningún caso sería de compraventa como lo solicita el demandante.

De la excepción planteada se corrió traslado a la parte demandante, quien se pronunció en tiempo al respecto, señalando que se ratificaba en todas y cada una de las pretensiones incoadas con la demanda, pues no acepta las afirmaciones del sujeto pasivo.

Posteriormente y atendiendo que se cumplen las exigencias contempladas en el inciso segundo del artículo 278 del C.G.P., el despacho procedió a señalar fecha para dictar por escrito sentencia anticipada; no obstante lo anterior, la misma no se profirió, debido a que era necesario dar aplicación a la disposición contenida en el numeral 3° del artículo 381 del C.G.P., por lo que mediante auto del dos (02) de mayo de dos mil veintidós (2022), se le ordenó a la parte demandante que en el término de cinco (05) días contados a partir del día siguiente a la notificación de dicha providencia, consignare a ordenes de este despacho judicial la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL CIENTO PESOS (\$292.200.100.00), lo anterior so pena de dar aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 2 ibidem.

Cumplido lo anterior, por auto se señaló nuevamente fecha para dictar sentencia anticipada, en esta oportunidad igualmente se les solicitó a los sujetos procesales que presentaran por escrito sus alegatos de conclusión, sin embargo, dentro del interregno conferido ninguna de las partes se pronunció al respecto. Así las cosas, se procede a resolver lo que en derecho corresponde previa las siguientes,

CONSIDERACIONES.

Hecho el análisis de la actuación surtida con motivo del presente proceso, no se advierte irregularidad que pueda invalidar lo actuado, como tampoco se echa de menos ningún presupuesto procesal, por consiguiente, la decisión de fondo es procedente.

De acuerdo con las normas sustanciales que orientan el PAGO EFECTIVO, legalmente definido como la PRESTACION DE LO QUE SE DEBE, para que éste sea VALIDO no es menester que se haga con el consentimiento del acreedor. Según los artículos 1656 y 1657 es válido aún contra la voluntad de éste, mediante la consignación que consiste en el depósito de la cosa que se debe, hecho a virtud de la repugnancia o no comparecencia del acreedor a recibirla.

El pago para su validez requiere de oferta con las formalidades necesarias que enumera el artículo 1658 del C.C. a saber: 1) Que sea hecha por una persona capaz de pagar; 2) Que sea hecha al acreedor, siendo éste capaz de recibir el pago, o a su legítimo representante; 3) Que si la obligación es a plazo, o bajo condición suspensiva, haya expirado el plazo o se haya cumplido la condición; 4) Que se ofrezca ejecutar el pago en el lugar debido; 5) Que el deudor dirija al juez competente un memorial manifestando la oferta que ha hecho al acreedor, y expresando, además, lo que el mismo deudor debe, con inclusión de los intereses vencidos, si los hubiere, y los demás cargos líquidos; y si la oferta de consignación fuere de cosa, una descripción individual de la cosa ofrecida; 6) Que del memorial de oferta se confiera traslado al acreedor o a su representante.

Como se infiere de la narración fáctica que contiene la demanda, en este asunto tiene por objeto, simple y llanamente, que en virtud del contrato suscrito entre las partes sobre la unidad inmobiliaria 1402 del edificio Altos de la Sierra, localizado en la carrera 6 A número 10–44 de la ciudad, con matrícula inmobiliaria 190–166578 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, se declare la validez del pago de lo que aún adeuda la demandante en cuantía de DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL CIEN PESOS (\$292.200.100.00), mediante consignación que se autorizaría, como en efecto quedó normativamente autorizada, por haber estado precedida de oferta válida que, de acuerdo con la exposición fáctica, reúne las circunstancias ya relacionadas como las que requiere el artículo 1658 del Código Civil.

En torno a ello hoy puede decirse, conciliando la institución y los procedimientos con la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y la doctrina más moderna al uso en los países de nuestra órbita cultural y jurídica, que, como en nuestro derecho positivo (C.C., art. 1656) el pago es válido no sólo cuando cuenta con el consentimiento del acreedor, sino también cuando se efectúa aún contra su voluntad, el deudor, a fin de liberarse válidamente de una determinada obligación, está asistido de facultad legal para compeler a aquel a recibir la prestación debida.

En el campo de la viabilidad o de los instrumentos para hacer efectivo este derecho del DEUDOR, la legislación procesal colombiana, incluyendo la que hoy impera y se encuentra condensada en el canon 381 del C.G.P., ha establecido un procedimiento integrado fundamentalmente por los siguientes actos: a) la oferta que por escrito y a través del juez competente hace el solvens al accipiens¹ de pagar el objeto debido, esto es, la demanda ajustada a las circunstancias del artículo 1651 del Código Civil; b) si el demandado acreedor no se opone, el demandante deberá motu proprio depositar a órdenes del juzgado lo ofrecido, si

¹ Solvens y Accipiens son las partes del pago.

Solvens: Quien realiza el pago, normalmente será el deudor, pero puede ser también un tercero.
Accipiens: Quien recibe el pago, normalmente será el acreedor, pero puede ser también un tercero.

fuere dinero, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del término del traslado; c) si el demandado acreedor rechaza el pago ofrecido, el juez, en este caso mediante auto, autoriza la consignación; y d) si aún después de ésta el acreedor persiste en su negativa, el juez, a petición del deudor, debe proferir sentencia sobre la validez del pago por consignación.

Quiere decir lo anterior que en materia civil, el pago por consignación de la prestación debida como modo de extinguir las obligaciones, debe someterse a la totalidad de las prescripciones legales pertinentes; y que, solo a través de la observancia de los actos procesales correspondientes, la consignación gozará de eficacia jurídica y producirá por tanto, como lo pregonan el artículo 1663 del Código Civil, el efecto de "extinguir la obligación, hacer cesar, en consecuencia, los intereses y eximir del peligro de la cosa al deudor; todo ello desde el día de la consignación".

Y, según la preceptiva contenida en el artículo 1664 ibídem, lo que en últimas viene a atribuir eficacia jurídica al pago por consignación es la aceptación por el acreedor que, obviamente cuando no se da, es que pasa a ser sustituida por la sentencia ejecutoriada que declare suficiente el depósito de lo debido.

Es del caso aludir a lo previsto en el artículo 1665 de CC teniendo en cuenta que esta norma interesa a la etapa subsiguiente al finiquito del proceso, proveyendo lo que importa saber sobre el destino final que se da a la cosa ofrecida, señalando que cuando la obligación ha sido irrevocablemente extinguida, podrá todavía retirarse la consignación, si el acreedor consiente en ello, a lo que la misma norma aclara que, en este caso, la obligación se mirará como del todo nueva; que, cuando fuere el caso, los codeudores y fiadores permanecerán exentos de ella, y el acreedor no conservará los privilegios o hipotecas de su crédito primitivo, agregando que si por voluntad de las partes se renovaren las hipotecas precedentes, se inscribirán de nuevo, y su fecha será la del día de la nueva inscripción.

Ahora si bien es cierto en el caso objeto de escrutinio por parte de esta agencia judicial encontramos que el demandante así como la parte demandada son personas investidas de capacidad para actuar y la obligación no está sometida a condición no se presta a discusión que el demandante NO cumplió con las circunstancias previstas en el artículo 380 *In fine* a fin de que salgan avante las pretensiones de la demanda, toda vez que por auto de data dos (02) de mayo de dos mil veintidós (2022), se les requirió para que dieran cumplimiento a la exigencia normativa vertida en el numeral 3° del artículo 381 del C.G.P. ordenándoseles en tal oportunidad que en el término de cinco (05) días contados a partir del día siguiente a la notificación de dicha providencia, consignaren a ordenes de este despacho judicial la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL CIEN PESOS (\$292.200.100.00), lo anterior so pena de dar aplicación a lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 2 ibídem, esto es negar las pretensiones de la demanda a través de sentencia.

Pues bien, la parte demandante INMOBILIARIA MONTI S.A.S. desatendió la orden judicial comunicada por la pluricitada providencia, ya que dentro de la oportunidad procesal correspondiente no hizo la consignación de los dineros ofrecidos como pago; corolario de ello y como previamente se manifestó ante la disposición del inciso segundo del numeral 2° del artículo 381 el despacho no tiene más alternativa que negar las pretensiones de la demanda y por mandato legal nos relevamos del estudio de las excepciones de mérito propuestas por la demandada y condenará en costas a la parte vencida de conformidad con lo normado por el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P; lo que se consignará en la parte resolutive de la presente providencia.

En virtud y mérito de lo expuesto el juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia,

RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR LAS PRETENSIONES de la presente demanda de PAGO POR CONSIGNACIÓN promovido por INMOBILIARIA MONTI SAS contra REM CONSTRUCCIONES S.A, FIDEICOMISOS RECURSOS ALTOS DE LA SIERRA y FIDEICOMISOS LOTES ALTOS DE LA SIERRA quienes comparece por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., por lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Condenar en Costas a la parte demandante. Fíjese agencias en derecho en el equivalente al 3% de las pretensiones de la demanda equivalente a la suma de Ocho Millones Setecientos Sesenta y Seis Mil Pesos (\$8.766.000.00).

TERCERO: Ejecutoriada esta providencia archívese el expediente previas las anotaciones del caso.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

DANITH CECILIA BOLIVAR OCHOA
Juez

LJBM.

Firmado Por:
Danith Cecilia Bolivar Ochoa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 05 Escritural
Valledupar - Cesar

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: **d586e8821545ddccd268bdcadb44dca4cb298fc261c13b85b9c399cd8866f9e0**

Documento generado en 02/08/2022 10:43:38 AM

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