

# REPÚBLICA DE COLOMBIA



## JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Funza - Cundinamarca, 2 de febrero de 2023

### **RADICADO No. 2018-00918-00**

Corresponde en esta oportunidad, proveer sobre el recurso de reposición interpuesto por el apoderado judicial de la parte demandante contra el auto dictado el primero de septiembre de 2022<sup>1</sup>, por el cual decidió denegar la aprobación de la dación en pago celebrada entre las partes, por existir embargo de remanentes.

#### **I. FUNDAMENTOS DE LA IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la anterior decisión, el gestor judicial luego de realizar una síntesis de las actuaciones procesales, solicitó acceder a la terminación del proceso por dación en pago, como quiera que el inmueble objeto del gravamen ya fue entregado al acreedor hipotecario y aquí demandante, tal como consta en el acta de transacción.

Resaltó además la imposibilidad de tener en cuenta los remanentes, en tanto el valor comercial del bien, apenas alcanza la suma de \$399.976.500, y, por tanto resulta inferior al valor de la obligación ejecutada, la que, con corte a diciembre de 2019, asciende a la suma de \$426.164.441,00.

#### **II. CONSIDERACIONES**

En orden a resolver, viene a bien precisar que la teleología de las terminaciones anormales previstas en nuestro estatuto procesal, apuntan a facilitar mecanismos alternativos para la solución de todo litigio, no obstante, las partes deben sujetarse a los requisitos que para cada caso exige la norma.

Ahora bien. El numeral 1º del artículo 1625 del Código Civil, establece que la dación en pago es una forma de extinguir obligaciones, siempre y cuando medie la voluntad del acreedor, tal como se desprende de las disposiciones contenidas en el artículo 1627 del C.C., razón por la cual, su celebración allana el sendero para la terminación del proceso en la modalidad prevista en el artículo 461 del CGP.

---

<sup>1</sup> Folio 145 – PDF - cuaderno principal

Así las cosas, sería del caso acceder a la terminación del proceso, conforme el negocio jurídico pactado por las partes, de no ser porque en el presente asunto se encuentra embargado el remanente por cuenta del proceso 201800530 de conocimiento del JUZGADO 17 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, razón por la cual, dar vía libre a la cesión del contrato, sería soslayar que el patrimonio personal es la prenda general de todos los acreedores y no de solo uno de ellos, principio que enerva la autonomía de la voluntad de los contratantes, como ocurre en el presente asunto.

Además, viene a bien resaltar que el Despacho no desea obstaculizar los medios con que las partes en litigio intentan finalizar sus diferencias, no obstante todas las decisiones judiciales deben sujetarse al imperio de la Ley, razón por la cual, ciñéndose al imperio de la Ley, razón por la cual, igualmente en providencia dictada el 02 de diciembre de 2021<sup>2</sup>, se advirtió al demandante, que “*el contrato de transacción debe cumplir con todas las formalidades y solemnidades que la Ley requiere para la transferencia del derecho de propiedad, especialmente las establecidas en los artículos 1521, 1611, 1625, 2469 y 2470 del Código Civil en consonancia con el artículo 312 del CGP*”, razón por la cual en esta oportunidad se improbió la transacción, misma que hoy por hoy se pretende nuevamente hacer valer, sin que la parte demandante se haya avenido a subsanar las falencias de orden legal que se le enrostró en aquella oportunidad.

Argumentos que nuevamente exalta el Despacho, pues el artículo 312 del CGP señala que “*...El juez aceptará la transacción **que se ajuste a derecho sustancial** y declarará terminado el proceso...*”, en tanto que el artículo 2469 del C. C., la cataloga como un contrato por el cual “*... las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual...*”.

Lo anterior significa que, la transacción siempre es una figura propia del **derecho sustancial**, con regulación procesal para su aplicación, razón aquella por la cual, y aunque su naturaleza es consensual y por tanto no requiere de ninguna formalidad especial para que surja a la vida jurídica, no ocurre lo mismo cuando aquella involucre la transferencia de bienes inmuebles, caso en el cual, necesariamente debe cumplir las solemnidades que exige la Ley para ciertos contratos.

Por ello, y como quiera que en el presente caso el demandado pretende satisfacer la obligación a través de la dación en pago al acreedor respecto del inmueble dado en garantía hipotecaria, se requiere necesariamente la acreditación de un contrato idóneo, es decir, con la aptitud suficiente para afectar o modificar los derechos reales, de tal manera que a la postre posibilite la tradición del mismo, a través del registro público tal como lo exige el artículo 2º del decreto 1250 de 1970.

Sirva lo preanotado para sostener que en el presente asunto, el contrato de dación en pago allegado como punto medular de la transacción, adolece por ejemplo de aquellos requisitos que contempla el artículo 1521, por cuanto el inmueble objeto

---

<sup>2</sup> Página 121 – 01CuadernoPrincipal

de transacción se encuentra embargado, sin que medie autorización judicial, o que claramente haya sido aceptada por el demandante.

Por otra parte, el documento contentivo de la promesa de contrato, tampoco contiene un plazo o condición que fije la época en que ha de protocolizarse mediante escritura pública la dación en pago, ni se encuentra determinado de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, en aspectos tales como linderos, área, fecha, hora y la Notaría donde se protocolizará la escritura pública, y demás condiciones a que haya lugar.

Por lo anterior, se mantendrá la decisión recurrida, pues las partes, contrario a avenirse a los requerimientos analizados por el Despacho en pretéritas oportunidades, persiste en sus falencias, omisión que imposibilita a este funcionario acceder a la terminación del proceso por transacción, ante la proscripción del artículo 312 del CGP.

Por lo anterior, y sin ser necesarias mayores disquisiciones, el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA – CUNDINAMARCA, en ejercicio de las facultades legales

### **III. RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** la providencia confutada, con fundamento en lo considerado precedentemente.

**SEGUNDO:** Consecuente con lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 312 y 321.10 del CGP, se concede en el efecto suspensivo, ante la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Cundinamarca, el recurso de apelación interpuesto en subsidio.

Notifíquese,



**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**  
**JUEZ**