



RAMA JUDICIAL

Sentencia de primera instancia

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, diecisiete de julio de dos mil veinte

Proceso	DECLARATIVO VERBAL - PAGO POR CONSIGNACION
Demandantes	RAMON ALBERTO ALVAREZ RODRIGUEZ y OTRA
Demandados	OSCAR ANTONIO JIMENEZ LOPEZ y OTROS
Radicado	No. 05-001 31 03 001 2019 00629 00
Procedencia	REPARTO
Instancia	Primera
Providencia	Sentencia
Tema	PAGO POR CONSIGNACIÓN CARENTE DE OPOSICIÓN
Decisión	DECLARA VALIDEZ DEL PAGO OFRECIDO.
CONTENIDO	<p>En la mayoría de las ocasiones el cumplimiento de la obligación no depende exclusivamente de la buena voluntad del deudor.</p> <p><<Por cuanto el deudor no puede quedar definitivamente ligado a la voluntad del acreedor, cuando el pago no se produce por una causa que recae exclusivamente en la esfera del sujeto activo de la relación obligatoria, la situación no podía pasar desapercibida para el Derecho, razón por la cual el legislador ha articulado el mecanismo del PAGO POR CONSIGNACIÓN que permite en estos casos que el deudor pueda obtener su liberación con independencia de cuál sea la actitud de su acreedor >></p>

ASUNTO:

Se apresta el Despacho en esta oportunidad a PROFERIR LA SENTENCIA que en derecho corresponda y que finiquite la primera instancia del PROCESO VERBAL sobre PAGO POR CONSIGNACIÓN que a través de mandataria judicial propuso el señor RAMON ALBERTO ALVAREZ RODRIGUEZ y la sociedad CONTINENTAL DE CANTERAS S.A.S. representada por la señora ANA MARIA MEDINA LONDOÑO en contra de los señores OSCAR ANTONIO JIMENEZ LOPEZ, MARTHA CECILIA VELEZ CORREA y OCTAVIO CORREA SOTO.

DECISIÓN ANTICIPADA

Encontrándose debidamente notificado el auto admisorio de la demanda a todos los demandados según constancias que militan de folios 50 a 77, se ha examinado en el expediente la actuación cumplida encontrando que no solo se ejecutorió dicho auto por no haberse propuesto recurso alguno contra el

mismo en la oportunidad legal, sino que, corrió entero el término del traslado de la demanda sin que los accionados hubiesen hecho pronunciamiento de oposición, conducta procesal frente a la cual la parte actora realizó la consignación de la suma ofrecida como consta al folio 79, razón por la cual debe prescindirse de todo trámite orientado por los artículos 370, 371 y 372 del Código General del Proceso, pues, se concluye que no se hace necesaria la práctica de PRUEBAS o que NO HAY PRUEBAS POR PRACTICAR y que por esa razón se impone la aplicación del Artículo 278 del Código General del Proceso para proferir SENTENCIA ANTICIPADA, lo que conforme a la citada norma procede en cualquier estado del proceso, siendo éste uno de los eventos allí consagrados; además, o ante todo, porque el numeral 2° del artículo 381 Ibídem prescribe esa regla según la cual en el proceso de PAGO POR CONSIGNACIÓN "Si el demandado no se opone, el demandante deberá depositar a órdenes del juzgado lo ofrecido, si fuere dinero, dentro de los cinco (5) días siguientes al vencimiento del término del traslado. En los demás casos, se decretará el secuestro del bien ofrecido...", concluyendo tajantemente que, "HECHA LA CONSIGNACIÓN O SECUESTRADO EL BIEN, SE DICTARÁ **SENTENCIA QUE DECLARE VÁLIDO EL PAGO.**".

Al efecto se tienen en cuenta los siguientes...

1. ANTECEDENTES

1.1. Pretensiones.

Con la demanda se vino pretendiendo, en síntesis, que, SE ACEPTE la oferta de pago que hacen los demandantes para extinguir la obligación que a su cargo tienen con los demandados, tal como lo describen los hechos, autorizándoles para consignar la suma de dinero ofrecida de SEISCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$ 604'409.625,00), en la forma de depósito judicial; y que, en la correspondiente sentencia se declare la validez del pago

1.2. Fundamento fáctico:

Con los hechos de la demanda se expuso como sustento de los pedimentos ya relacionados y respecto de la obligación que los demandantes pretenden extinguir, que, como en efecto aparece acreditado documentalmente, el día

5 de octubre de 2015, los demandados, en calidad de PROMITENTES VENDEDORES, celebraron con los demandantes, CONTINENTAL DE CANTERAS S.A.S. y RAMÓN ALBERTO ÁLVAREZ RODRIGUEZ, en calidad de PROMITENTES COMPRADORES, contrato "promesa de compraventa" sobre una cuota proindiviso de dominio del 90.4%, concretamente sobre ese derecho de dominio y la posesión material, de cada uno de los lotes de terreno colindantes, cuyas matrículas inmobiliarias son las Nos. **001-764334 y 001644922** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en el municipio de Caldas, Antioquia, que se especifican por sus linderos; que el precio se fijó en la suma de total de **DOS MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.700'000.000)**; que en cuanto a la **FORMA DE PAGO**, los PROMITENTES COMPRADORES, aquí demandantes se obligaron a pagar el precio, parte en dinero y parte en especie, mediante la permuta de varios inmuebles en construcción en el proyecto denominado ALABAMA MALL COMERCIAL que se construye en el barrio Belén del municipio Medellín, sobre el lote de terreno ubicado en la Calle 30 A No. 69 - 08 , matrícula inmobiliaria No. 001-4774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur; que, en efecto, la CLÁUSULA CUARTA del contrato de promesa original (primigenio) contenía tres numerales que establecían la FORMA DE PAGO del precio, de la siguiente forma:

- Una cuota inicial de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$500.000.000)**, en dinero efectivo, pagaderos así: la suma de **\$200.000.000 a la firma del contrato**, que fueron recibidos a entera satisfacción por LOS PROMITENTES VENDEDORES, y la suma de **\$300.000.000, el día 2 de diciembre de 2015**;
- La permuta de **tres aparta-estudios**, con un área aproximada de cincuenta y siete metros cuadrados (57 m²) cada uno, identificados provisionalmente con los números 304, 404 y 604;
- **Un apartamento** con un área aproximada de ciento setenta metros cuadrados (170 m²), integrado por dos apartamentos de ochenta y cinco metros cuadrados (85 m²) cada uno, concretamente los apartamentos que tienen asignados los números 402 y 405, con matrículas inmobiliarias independientes según el plano que se anexa;
- **Cinco parqueaderos** identificados con los Nos. 57, 58, 59, 60 y 61 del sótano uno (1), según planos y certificación que se anexan; y
- **Cinco cuartos útiles** identificados provisionalmente con los números que correspondan a cada uno de los parqueaderos;

Todos estos inmuebles –agregó la narrativa- SON parte del aludido proyecto ALABAMA MALL COMERCIAL; que a los mismos se les dio un valor total de

MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$1.148.000.000); que la firma de la escritura pública de permuta se convino que se haría el mismo día en que se firmaría la escritura pública de compraventa de los inmuebles prometidos en venta por los PROMITENTES VENDEDORES aquí demandados, esto es, el **cinco (5) de mayo de 2017**, tal como aparece en la CLÁUSULA DÉCIMOQUINTA del contrato; que el resto del precio correspondiente a la suma de **MIL CINCUENTA DOS MILLONES DE PESOS (\$1.052.000.000)**, sería pagadero en dinero efectivo en cuatro **(4) cuotas iguales de DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$263.000.000)**, cada una, en las siguientes fechas: la primera cuota, el día **2 de abril de 2016**; la segunda, el **2 de agosto de 2016**; la tercera, el **2 de diciembre de 2016**; y la cuarta y última, el **2 abril de 2017**; que llegada la fecha acordada para la suscripción de la escritura pública de compraventa de los inmuebles prometidos en venta por los demandados y la de permuta de los bienes establecidos como parte del pago del precio, NO comparecieron a la Notaria, ni los promitente vendedores, ni los promitente compradores.

De cara a lo que acaba de exponerse advierte la demanda que desde el día 14 de marzo de 2016, las partes, de común acuerdo, habían suscrito en la Notaría 25 de Medellín, un OTROSI al citado CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, CON EL FIN DE MODIFICAR Y ADICIONAR, sólo los numerales 2 y 3 de la CLAÚSULA CUARTA, relacionadas con la FORMA DE PAGO, cambiando parte de la suma en dinero efectivo por otros inmuebles en el citado proyecto de construcción MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL ALABAMA, donde se pactaron obligaciones sucesivas a cargo de los demandados, así:

"CLAÚSULA CUARTA: (...) (2) La entrega, a título de permuta, y libre de todo tipo de gravámenes tales como como hipoteca y cualquier limitación al dominio, a favor de LOS PROMITENTES VENDEDORES, de tres (3) aparta-estudios, con un área aproximada de cincuenta y siete metros cuadrados (57 m2) cada uno, un (1) apartamento con un área aproximada de ciento setenta metros cuadrados (170 m2), integrado por dos (2) apartamentos de ochenta y cinco metros cuadrados cada uno (85 m2), concretamente los apartamentos que tienen asignados los números 402 y 405 con matrículas inmobiliarias independientes, según plano que se anexa; y un apartamento de setenta metros cuadrados (70 m2) identificado con el numero 514; seis (6) parqueaderos por valor de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) cada uno, identificados con los números 56, 57, 58, 59, 60 y 61 del sótano uno (1), según planos que se anexan, y seis (6) cuartos útiles por valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) cada uno, correspondientes a cada apartamento, en el proyecto ALABAMA MALL COMERCIAL, que se construye en el Barrio Belén del municipio de Medellín, sobre el lote de terreno que se identifica con la matrícula inmobiliaria número 001- 4774 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur, ubicado en la Calle 30 A No. 69 - 08, y cuyos linderos generales, son los

que aparecen en el certificado de libertad; estos inmuebles se localizan e identifican en los planos que aparecen en el ANEXO No. 2 de este contrato, escogidos a satisfacción de LOS PROMITENTES VENDEDORES y cuyas especificaciones, características, materiales y acabados, aparecen en el ANEXO No. 3 de este contrato. El valor del metro cuadrado construido, aplicable a los tres (3) aparta-estudios (57 m² c/u), del apartamento de 170 metros cuadrados (85 M² + 85 M²), y del apartamento de 70 metros cuadrados es de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000). El precio total de aparta-estudios, apartamentos, parqueaderos y cuartos útiles, es de MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$1.383.000.000)...

El saldo del precio, esto es, la suma de **OCHOCIENTOS DIECISIETE MILLONES DE PESOS (\$817.000.000)**, se pagaría en CUATRO (4) cuotas, así: la primera cuota de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$145.500.000), el día **2 de abril de 2016**; la segunda cuota de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$145.500.000), el día **2 de agosto de 2016**; la tercera cuota de DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$263.000.000), el **2 de diciembre de 2016**; la cuarta y última cuota, de DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$263.000.000), el **2 abril de 2017**. (...)"

Acorde con lo anterior y con lo contractualmente establecido por las partes, aclaró la apoderada de los demandantes, los demandados aceptaron que el pago se realizara de esa manera, asumiendo frente al proyecto ALABAMA MALL COMERCIAL lo que allí se gestionó para que se les hiciera entrega y se les acreditara como propietarios de los inmuebles relacionados, como quiera que el señor RAMON ALBERTO ALVAREZ RODRIGUEZ, cedió el lote identificado con matrícula inmobiliaria Nro.001-4774, ubicado en la calle 30 A Nro. 69-08 Medellín- Barrió Belén para la construcción del MALL y como parte de pago la constructora INVERNORTE S.A.S., representada legalmente por el señor JORGE WILSON PATIÑO TORO, haría cesión de derechos sobre esas unidades inmobiliarias que se cedieron a los acá demandados, lo que quiere decir que de esa manera se realizó (en gran parte) el pago del negocio jurídico relacionado con la PROMESA DE COMPRAVENTA de los lotes colindantes con matrículas 001-764334 y 001-644922 ubicados en el Municipio de Caldas.

Finalmente, es de relieves que la demanda destaca que los PROMITENTES VENDEDORES se negaron a recibir la suma adeudada, imputando a los PROMITENTES COMPRADORES, lo que para éstos es un caso fortuito, el hecho de que la Fiscalía General de la Nación haya entrado a investigar por los presuntos delitos de urbanizador ilegal, captación masiva y habitual de dinero y estafa al señor *JORGE WILLSSON PATIÑO TORO*, representante legal de las empresas Constructora INVERNORTE, CONSTRUCTORA DEL NORTE DE BELLO, INMOBILIARIA EUROPA CONSTRUCCIONES, quien se encuentra privado de la libertad, porque la SGCT (**SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**) recibió reiteradas quejas de

clientes de esas sociedades, por incumplimiento en la entrega de inmuebles que habían comprado, situación frente a la cual los demandantes, que dicen haber actuado de buena fe también afirman que solo tienen que asumir el pago de la suma de \$ 604'409.625,00 porque los demandados recibieron durante el año 2017, meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre, abonos de capital e intereses tal como se desprende de las relaciones entregadas por el demandado OSCAR ANTONIO JIMENEZ LOPEZ, elaboradas de su puño y letra, donde aritméticamente certifica que se les adeuda un saldo de \$ 604'409.625, frente a la cual la demandante ANA MARIA MEDINA LONDOÑO, posteriormente, le consignó en BANCOLOMBIA la suma de \$ 24'180.000, por concepto de intereses.

2. ACTUACIÓN PROCESAL

Ajustada como se encontró la demanda a los requisitos legales, se admitió el día 18 de Diciembre 2019 mediante auto con respecto al cual se corrige el segundo apellido de la representante legal de la sociedad actora allí expresado como ANA MARIA MEDINA LONTOÑO cuando en realidad se trata de ANA MARIA MEDINA LONDOÑO. (artículo 286 del Código General del Proceso)

3. POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA:

Los demandados fueron debidamente notificados de dicho auto por AVISOS como lo autoriza el estatuto procesal, según constancias que se han incorporado al expediente, emanadas de la empresa de servicio postal autorizado (TODAENTREGA) dando cuenta de que tales avisos fueron entregados en la respectiva dirección de los demandados para la CITACIÓN PREVIA que ordena el numeral 3° del artículo 291 del Código General del Proceso, con fecha 15 de Enero de 2020 y, posteriormente para la NOTIFICACIÓN que de esa manera autoriza el Numeral 6° del mismo artículo en concordancia con el artículo 292 Ibidem, con fecha 15 de Febrero de 2020 (ver folios 50 a 77)

Dichos demandados no vinieron al proceso, omitieron todo pronunciamiento en la oportunidad legalmente concedida, lo que indica que la demanda está carente de oposición y que se debe proceder como ya se indicó, esto es,

conforme al numeral 2º del artículo 381 Ibídem, toda vez que se ha arribado a la etapa procesal que se aludió al comienzo, la del pronunciamiento de la sentencia definidora de la instancia como está anunciado y que aparece viable ya que no se advierten causas de nulidad de la actuación.

La sentencia anunciada encontrará motivación en estas...

CONSIDERACIONES:

I. PRESUESTOS PROCESALES:

Se observan cumplidos los presupuestos de validez del proceso por ausencia de circunstancias determinantes de nulidad de la actuación, se repite, e igualmente están acreditados los presupuestos de conducción eficaz del proceso al pronunciamiento de sentencia de mérito, por ausencia de circunstancias frente a las cuales el juzgador debe declarar su inhibición para emitir ese pronunciamiento.

II.- EL OBJETO DEL PROCESO.

LA TUTELA DE LA PRETENSIÓN POR LA NORMA SUSTANCIAL:

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 y que requiere de oferta con las formalidades necesarias que enumera el artículo 1658 del CC, 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, este proceso tiene por objeto, simple y llanamente, que en virtud del contrato promesa de compraventa celebrado entre las partes con relación a los bienes inmuebles cuyas matriculas son los números **001-764334 y 001644922** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en el municipio de Caldas, Antioquia, se declare la validez del pago de lo que aún adeudan los accionantes promitentes compradores, a los demandados promitentes vendedores, en cuantía de SEISCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$ 604'409.625), 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, 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

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.

ofrecido, si 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 pregona 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.

Por último, 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.

En este caso no se presta a discusión que los demandantes cumplen con las circunstancias previstas en el artículo 1658 del Código Civil, en lo que tiene

que ver con el ofrecimiento hecho como personas con capacidad de pagar, para ejecutar el pago en el lugar debido, a los acreedores demandados con capacidad de recibir ese pago expirado el plazo convenido y mediante memorial (demanda), manifestando la oferta que han hecho a los acreedores y lo que los mismos demandantes deben, de todo lo cual se ha conferido el traslado a los acreedores que éstos han desatendido, razón por la cual surge claro que el pago por consignación realizado en cuantía de SEISCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$ 604'409.625) y del cual existe constancia en el expediente debe declararse válido.

No obstante ser suficiente lo hasta aquí expresado, para proferir la decisión anunciada, caben las siguientes precisiones:

1. Aunque las partes pueden decidir si realizan la actividad inherente a responder la demanda o abstenerse de ello como estrategia para la defensa, la falta de contestación de la demanda si bien no tiene los efectos nocivos de autoincriminación como lo ha señalado la Corte Constitucional, es un hecho que debe ser apreciado por el juez como indicio grave en contra de los demandados, teniendo en consideración, entre otras cosas la concordancia, convergencia y su relación con las demás pruebas que obren en el proceso según lo previsto en el artículo 242 del Código General del Proceso.
2. En ese sentido se debe tener en cuenta que la concordancia y/o la convergencia, de las demás pruebas que obran en el proceso como la documental aportada y las afirmaciones de carácter indefinido que relacionan ese silencio, es claro indicativo de que la falta de respuesta a la demanda, como en esta se señala, deja al descubierto la MORA CREDITORIS que se atribuye a los demandados y que en opinión unánime es la que se verifica cuando el cumplimiento del deudor no es posible por cualquier comportamiento dentro de la esfera del acreedor o cuando es el comportamiento de éste la causa que obstaculiza dicho cumplimiento.
3. El cumplimiento obstaculizado a los demandantes, por los demandados, según lo que expresó la demanda es solo en relación con una parte del

precio fijado en dinero a los inmuebles cuyas matriculas son los números **001-764334 y 001644922** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en el municipio de Caldas, Antioquia, en cuantía de SEISCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$ 604'409.625), toda vez que, según el mismo texto del libelo genitor no confutado, es la cifra que de puño y letra determinaron las cuentas últimas que les presentara el demandado OSCAR ANTONIO JIMENEZ LOPEZ, lo que por las circunstancias expresadas se debe admitir como la que hace alusión al suficiente depósito liberatorio de la obligación que se pretende cubrir y en el entendido de que por la relación de cuentas que los actores presentan, estos ya habían cubierto la mayor parte del precio, parte en dinero efectivo y parte con los derechos que el señor RAMON ALBERTO ALVAREZ RODRIGUEZ tenía sobre el proyecto ALABAMA MALL COMERCIAL que los demandados aceptaron pese a que dicho promitente comprador no figuraba como titular del derecho real de dominio de inmuebles en dicho proyecto.

4. Surge entonces que lo que en ESPECIE se dio en pago, como parte del precio, que tampoco está sometido a discusión porque también deviene aceptado con la falta de oposición, es algo que, carente de otras formalidades, NO invalida la tradición que aceptaron los demandados, pues, aunque vanamente se alegara lo contrario, el CONVENIO así consumado NO refirió PROPIAMENTE BIENES INMUEBLES que se daban en pago SINO DERECHOS EN UN PROYECTO DE EDIFICACIÓN DE INMUEBLES QUE ES ALGO DIFERENTE y, por lo tanto las coordenadas que rigurosamente confluyen para estructurar la tradición de inmuebles, como lo indica la jurisprudencia, no se requerían para el caso. El acuerdo de voluntades no requería en su momento, ni aún requiere, que se reunieran los requisitos propios de los actos de esa estirpe, como que su validez no requería que los demandantes fuesen dueños de inmuebles sino de lo que realmente transferían, que apenas eran derechos sobre un proyecto esperanzador.

Y ni se diga que porque los demandantes no han obtenido que se les otorguen los títulos de los inmuebles que adquirieron es eso lo que puede ocasionar la invalidez, pues de la mano con este pago que se configura

tienen la acción de cumplimiento del contrato promesa de compraventa, acción que les surge como benéfica por encontrarse consagrada para el (los) contratante(s) que cumple(n) con las obligaciones de su parte

Es claro, entonces, que, ambas partes, eran conscientes de que a pesar de que con los derechos sobre el proyecto se estaba pagando parte del precio de los inmuebles cuyas matriculas son los números **001-764334 y 001644922** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicados en el municipio de Caldas, Antioquia, el demandante, señor RAMON ALBERTO ALVAREZ RODRIGUEZ, titular de esos derechos, no era, ni es el verdadero dueño de los inmuebles que se construirían o cuya construcción estaba en proyecto y que por lo tanto, ni los demandados estaban adquiriendo propiamente bienes inmuebles, ni el señor ALVAREZ RODRIGUEZ estaba transfiriendo propiamente bienes de ese linaje, por lo que aquellos, los demandados, también fueron conscientes de que por medio de la tradición que se hacía no adquirirían otros derechos distintos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada como lo pregonan el artículo 752 del CC en virtud del cual se consagra el antiguo aforismo "*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*", en los siguientes términos: "Si el tradente no es el verdadero dueño de la cosa que se entrega por él o a su nombre, no se adquieren por medio de la tradición otros derechos que los transmisibles del mismo tradente sobre la cosa entregada".

Indudablemente es uno de los casos en los que no puede determinarse nulidad del contrato por faltarle uno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto (art. 1740 CC); pero, como lo consagra aquella misma norma, si por cualquier circunstancia, el tradente, en este caso el señor RAMON ALBERTO ALVAREZ RODRIGUEZ, adquiere después el dominio de los inmuebles sobre los cuales transfirió sus derechos en el proyecto ALBAMA, se tiene que entender que éste señor (ALVAREZ RODRIGUEZ) los transfirió desde el momento de la tradición que se hizo de esa manera.

5. Desde luego la dación en pago se configuró como lo argumentó la demanda y acreditado está que las cuentas de puño y letra del demandado OSCAR ANTONIO JIMENEZ LOPEZ en documento aportado

como prueba solo dan cuenta del saldo que quedó pendiente entre las partes en cuantía de SEISCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$ 604'409.625), el mismo ofrecido que los demandantes consignaron y que los demandados repelieron o se negaron a recibir, en circunstancias acreditadas por tratarse de afirmación de carácter indefinido que no requiere de prueba distinta a la convalidación que implícitamente se ha otorgado

A mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

F A L L A:

- 1. DECLARAR VALIDO y SUFICIENTE EL PAGO POR CONSIGNACIÓN**, realizado por los demandantes RAMON ALBERTO ALVAREZ RODRIGUEZ y sociedad CONTINENTAL DE CANTERAS S.A.S. representada por la señora ANA MARIA MEDINA LONDOÑO, a favor de los demandados señores OSCAR ANTONIO JIMENEZ LOPEZ, MARTHA CECILIA VELEZ CORREA y OCTAVIO CORREA SOTO, por valor de SEISCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO PESOS (\$ 604'409.625,00) como lo adeudado para completar el precio convenido en el contrato promesa de compraventa referenciado en la parte motiva, con efecto de extinguir la obligación a cargo de los demandantes y a favor de los demandados conforme a lo previsto en el art. 1653 del CC.
- 2. ORDENAR** la entrega de los dineros depositados, a favor de los demandados,
- 3. IMPONER** a la parte demandada la obligación de pagar a la demandante las costas que como sufragadas por ésta se liquiden.

4. **DISPONER** que por la secretaría del juzgado se proceda a la liquidación de las costas en forma oportuna. (Artículo 366 del Código General del Proceso)

NOTIFÍQUESE



JOSÉ ALEJANDRO GÓMEZ OROZCO
Juez.

Firma escaneada art. 11 del Decreto 491 de 2020

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
La anterior providencia fue notificada por Estados Electrónicos No. 49
Medellín, a/m/d: 2020-07-28
Mónica Arboleda Zapata
Notificadora.