

Medellín, cuatro (4) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Proceso	EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
Radicado	05001 31 03 017 2020 00063 01
Demandante	LUIS FERNANDO HENAO CANO
Demandado	MARIA LUZ MAGALY LÓPEZ GARCÉS
Juzgado origen	DIECISIETE CIVIL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Decide la Sala la apelación interpuesta frente al auto del 11 de octubre de 2021, mediante el cual se niega la aprobación de la transacción celebrada por las partes.

1. ANTECEDENTES

Se presentó demanda ejecutiva con garantía real de hipoteca, pretendiéndose librar mandamiento de pago por las sumas adeudadas y decretar la venta en pública subasta del inmueble hipotecado, a fin de que con su producto se pague el crédito al ejecutante¹. Mediante proveído del 25 de febrero de 2020 se libró mandamiento de pago, se decretó el embargo y secuestro del inmueble objeto de la garantía² y, por auto del 21 de julio de 2021, se ordenó seguir adelante con la ejecución y decretó la venta en pública subasta del inmueble³.

Posteriormente, las partes aportan contrato de transacción, a través del cual acuerdan acerca del monto de la obligación y establecen que el pago se efectuará adjudicando la propiedad del inmueble objeto de la garantía real al ejecutante y, solicitaron al juzgado la adjudicación del derecho real de dominio al demandante, la protocolización, registro y se termine el proceso con base en el artículo 461 del CGP⁴.

Mediante auto del 11 de octubre de 2021, el juzgado negó la solicitud porque el acuerdo de transacción no se ajustó al artículo 312 del CGP, en tanto la adjudicación solicitada solo podría ser acogida si el demandante hubiese pretendido desde un principio la adjudicación del bien hipotecado en los términos del artículo 467 del CGP o, si se cumplieran los presupuestos del numeral 5 del artículo 468 ibidem⁵.

2. EL RECURSO⁶.

¹ Ver archivo 01TramiteEscaneado págs. 16-23

² Ver archivo 01TramiteEscaneado págs. 27 y 28

³ Ver archivo 16OrdenaSeguirAdelanteEjecucion

⁴ Ver archivo 18 18082021 MemorialTransacción

⁵ Ver archivo 19AutoNoAceptaTransaccion

⁶ Ver archivo 21MemorialReposición

La parte demandante se opuso a lo resuelto mediante recurso de reposición y en subsidio apelación, expuso que, las partes plasmaron su interés libre y voluntario para que la obligación fuera cancelada con la adjudicación del inmueble hipotecado, con ella se satisface el capital y los intereses adeudados y, el valor acordado por las partes es la base que debe tenerse presente según el artículo 444 núm. 4 del C.G.P.

Disertó que las partes cumplen con lo establecido en el art. 467 ibidem para lograr la adjudicación del inmueble con ocasión de la copia de la escritura pública de hipoteca, certificado de libertad y el avalúo que efectuaron las partes sobre el capital e intereses de la obligación.

Agregó que la ley ha dado la libertad a los jueces de interpretar la demanda y los acuerdos de las partes con base en el principio *iuria novit curia*, debiéndose basar en las manifestaciones de voluntad de las partes en el litigio, en este el caso, las partes desean terminar el proceso con la adjudicación del inmueble hipotecado al demandante.

Mediante auto del 21 de febrero de 2022, el juzgado resolvió desfavorablemente el recurso de reposición, consideró que, la transacción permite a las partes transigir las controversias traídas a estrados judiciales, sin embargo, las prestaciones que se pactan debe cumplirse por las partes y no someterse a condiciones potestativas, como la supeditación a que el juzgado lleve a cabo la adjudicación de un bien, máxime cuando **las partes cuentan con la potestad de llevar a cabo una dación en pago**, a diferencia del juzgado, donde su actuar encuentra límite en las pretensiones formuladas y los artículos 467 y 468 del CGP aunque convergen en la garantía real, los efectos procesales son diferentes.

Finalmente, concedió la alzada en el efecto suspensivo, ordenando la remisión del expediente digital a esta Corporación para lo pertinente.

3. CONSIDERACIONES.

3.1 COMPETENCIA.

Por disposición del artículo 321 del CGP, el recurso de apelación contra autos procede solamente respecto de aquellos que la misma norma relaciona o que precisan disposiciones especiales, encontrándose el presente asunto previsto en el inciso 3° del artículo 312 del mismo estatuto.

Para resolver, dispone el artículo 328 de la misma obra que, salvo decisiones que se deban adoptar de oficio, el superior debe limitar su análisis a las razones de inconformidad expuestas por el recurrente.

3.2 PROBLEMA JURÍDICO.

Le corresponde a la Sala determinar si en el presente asunto se encuentra ajustado a derecho el auto que negó la aprobación de la transacción celebrada por las partes.

3.3 FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El contrato de transacción (normatividad).

Según el artículo 2469 del Código Civil, la transacción es un mecanismo auto compositivo de conflictos en virtud del cual *"las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual"* y a voces del artículo 2483 del mismo estatuto produce efectos de cosa juzgada. Para ello, el artículo 2470 ibidem exige disponibilidad del derecho objeto de transacción y capacidad de disposición de las partes que acuden a celebrar ese contrato.

El artículo 312 del CGP establece la oportunidad y trámite de la transacción:

"En cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis. También podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia.

Para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado, dirigida al juez o tribunal que conozca del proceso o de la respectiva actuación posterior a este, según fuere el caso, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga.

(...) El juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia (...)".

3.4. CASO EN CONCRETO.

El recurrente considera que el juzgado debió aceptar la transacción porque las partes pactaron el monto de la obligación que equivale al avalúo del artículo 444 núm. 4 del CGP, además, en el expediente reposa la escritura pública de hipoteca y el certificado de libertad que hace viable la adjudicación acordada, por lo que debió acudir a la interpretación de la demanda y de los acuerdos de las partes en virtud del principio *iuria novit curia*.

El Código General de Proceso contempla "*disposiciones especiales para la efectividad de la garantía real*" (art. 468), para que el acreedor persiga el pago de una obligación dineraria exclusivamente con el producto de los bienes gravados, previéndose para el efecto el remate judicial. Sin embargo, la normatividad también contempla la posibilidad de que el acreedor hipotecario o prendario solicite desde el principio la adjudicación del bien para el pago de su acreencia, bajo el procedimiento de "*adjudicación o realización especial de la garantía real*" (art. 467). Ambos trámites comportan propios y disímiles requisitos y, obviamente, la formulación de pretensiones diferentes, cuya elección corresponde a la liberalidad del ejecutante.

Una de las diferencias fundamentales entre los trámites regulados por los artículos 467 y 468 consiste en que en el primer caso se debe aportar junto con la demanda el avalúo de que trata el artículo 444⁷ del estatuto procesal, que no se puede confundir con la liquidación del crédito. De tal forma yerra el recurrente al confundir el avalúo del inmueble objeto del gravamen con el acuerdo sobre el monto de la obligación.

La parte actora al instaurar la demanda optó expresamente por la senda procedimental establecida en el artículo 468, trámite que se ajusta a las pretensiones formuladas, pues solicitó decretar el remate del inmueble gravado con hipoteca. En el libelo no se pretendió de entrada la adjudicación de la garantía real, luego, el trámite procedimental asignado por el juzgado corresponde al elegido claramente por el acreedor, sin necesidad de que el juez tuviera que interpretar la demanda como dispone el numeral 5 del artículo 42 del CGP.

Existiendo un litigio, la transacción se erige efectivamente como un mecanismo alternativo para su solución, pero el acuerdo debe versar sobre las cuestiones debatidas como lo establece el artículo 312 del

⁷ El núm. 4 del artículo 444 del C.G.P. dispone: "4. Tratándose de bienes inmuebles el valor será el del avalúo catastral del predio incrementado en un cincuenta por ciento (50%), salvo que quien lo aporte considere que no es idóneo para establecer su precio real. En este evento, con el avalúo catastral deberá presentarse un dictamen obtenido en la forma indicada en el numeral 1".

CGP, es decir, debe ser consecuente con el litigio en curso, pues el mecanismo tiene la virtualidad de clausurar el debate, recuérdese que, la transacción produce efectos de cosa juzgada conforme lo prescribe el artículo 2483 del Código Civil, por ello, el acuerdo debe descansar en las pretensiones en la demanda.

Por lo anterior, se comparte el razonamiento realizado por la primera instancia en torno a que no es dable la aprobación de la transacción, en la medida que el acuerdo se condicionó de la adjudicación del bien por parte del juzgado, circunstancia que en los términos en que se formuló la demanda es improcedente jurídicamente, como quiera que, bajo el principio de congruencia, su actuar se encuentra delimitado, entre otros, por los hechos y pretensiones aducidos en la demanda⁸. Además, en el trámite en curso tampoco se cumplen los presupuestos procedimentales del numeral 5 del artículo 468 del CGP para que el juez se pronuncie sobre la adjudicación.

Adicionalmente, no es de recibo el razonamiento del recurrente al traer a colación el principio *iura novit curia*, señalando que correspondía al juez interpretar la demanda y el acuerdo de las partes, porque la adjudicación o realización especial de la garantía real es una posibilidad para el acreedor, nótese la expresión de la norma al referir que el acreedor "*podrá*" demandar desde un principio la adjudicación. En este caso, claramente, se observa que la pretensión no se encaminó a tal fin, luego, no es dable que el juez efectúe una interpretación de la demanda cuando no deja asomo de duda lo pretendido por el ejecutante; obsérvese que según la RAE interpretar es "*explicar o declarar el sentido de algo, y principalmente de un texto*"⁹, sin que la demanda diera lugar a explicarla o entender su contenido, toda vez que, se itera, la senda procedimental y la pretensión no adolecen de falta de claridad.

En definitiva, ningún reproche merece la decisión proferida por el juez de instancia cuando negó la aprobación de la transacción celebrada por las partes, pues el acuerdo no es congruente con lo pretendido en la demanda, está imposibilitado el operador efectuar la adjudicación solicitada y, no hay lugar a interpretar la demanda, pues no hay falta de claridad que dé lugar a ello. De este modo, se advierte la necesidad de confirmar el auto censurado, sin condena en costas por no haberse causado.

⁸ Principio de congruencia previsto en el artículo 281 del C.G.P. que dispone: "*La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley*" (...).

⁹ Consultado en: <https://dle.rae.es/interpretar>. Fecha de consulta: 3 de mayo de 2022

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Unitaria de Decisión Civil,

4. RESUELVE.

PRIMERO: CONFIRMAR la decisión impugnada, sin condena en costas.

SEGUNDO: REMITIR el expediente al juzgado de origen.

NOTIFÍQUESE



SERGIO RAÚL CARDOSO GONZÁLEZ
Magistrado