

Doctor
JAIME LONDOÑO SALAZAR
H. Magistrado Sala Civil Familia Agraria
Tribunal Superior de Cundinamarca
seccftsupcund@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

Referencia: **PROCESO DE PERTENENCIA ORDINARIA**
252009-00564
Juzgado Civil del Circuito de Funza ©
Demandante: CANAPRO
Demandados: JULIO CESAR CIFUENTES MORENO
MABEL CONSUELO CIFUENTES MORENO

LITISCONSORTES NECESARIOS

LITISCONSORTE

APODERADO

- | | |
|--|----------------------------------|
| ➤ Jorge Iván Lizarazo Rodríguez (fol.317) | Dr. Gustavo H. Arguello Hurtado. |
| ➤ Gustavo Cepeda Torres (fol. 317) | Dr. Gustavo H. Arguello Hurtado. |
| ➤ Luz Marina Riaño Heredia (fol. 350) | Dr. Gustavo H. Arguello Hurtado. |
| ➤ Eduardo León Nel Fuentes (fol. 350) | Dr. Eduardo Nel León Fuentes |
| ➤ Ana Bertilda Riaño Heredia | Dr. Eduardo Nel León Fuentes |
| ➤ Raimundo Peña Soto | Dr. Eduardo Nel León Fuentes |
| ➤ Herederos INDETERMINADOS de Joaquín Emidio Rey Guevara, representado por Curador Ad Litem. Dra. Luz Amparo Villamil Acuña. | |

TERCEROS INTERVINIENTES

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ➤ Ismael Gómez Pardo (fol. 268) | Dr. Alfonso Cortés Rueda (Q.E.P.D.) |
| ➤ Alcides Calonge Idrobo (fol. 185) | Dr. Alcides Calonge Idrobo |
| ➤ INDETERMINADOS(fol488) | Dr. Gabriel E. Medina Pinto |
| | Curador Ad Litem. |

Asunto: **SUSTENTACION RECURSO DE APELACION**

HECTOR JULIO SUAREZ ROJAS, en mi condición de apoderado judicial de la parte demandante, me permito sustentar el recurso de **APELACION** interpuesto contra el fallo proferido en el presente asunto por el Juzgado Civil del Circuito de Funza ©, el pasado 30 de enero de los cursantes, de conformidad con lo previsto en el artículo 327 C.G.P., y artículo 14 D.L.806 de 2020, en los siguientes términos:

1. Adujo la Juez de primera instancia en la sentencia, para despachar desfavorablemente las pretensiones del libelo, lo siguiente (pag.20):

«...los compradores eran conocedores y conscientes de la existencia de la medida de embargo que pesaba sobre los inmuebles objeto de su venta, no contaban ni con la autorización judicial, y menos, con el consentimiento del acreedor, ya que ellos mismos reconocen, que ante el incumplimiento de los vendedores en levantar las cautelas, debieron iniciar negociaciones con AUTOCREDITO S.A. para el pago de dicha obligación con el propósito de que se cancelara el embargo registrado a nombre de este acreedor...».

2. Discrepo de dicha afirmación, ya que si bien es cierto, CANAPRO conocía la existencia de la obligación constituida a favor de AUTOCREDITO S.A; también lo es que por ésta misma razón, al celebrar la Promesa de Venta el 5 de marzo de 2003 con los señores Mabel Consuelo y Julio Cesar Cifuentes Moreno, les **exigió** que aquella se cancelara por parte de estos últimos (folio 11 al 15 cuaderno principal).

Lo propio ocurrió con el embargo coactivo decretado por la DIAN, ya que estos debían solucionarse por los promitentes vendedores, según quedó estipulado en el párrafo único de la cláusula quinta de la referida promesa de compraventa.

3. Si bien, las partes otorgaron las escrituras públicas No.18278 el 23 de diciembre de 2003, y No.5752 el 21 de mayo de 2004, es pertinente aclarar que para ejecutar esa clase de acto, **[la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa]**, no requerían autorización del acreedor hipotecario AUTOCREDITO S.A., como quiera que el mismo no implica ni conlleva la enajenación –tradición- de los bienes, que se cumple más bien con el acto de su inscripción y registro en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.
4. Según el artículo 1849 Código Civil, la compraventa es aquel contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, y conforme el canon 1857 *idem*, aquella se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y el precio, agregando que cuando se trate de inmuebles se requiere,

además, el otorgamiento de escritura pública, ello en atención al carácter solemne que le atribuye la ley. En tal sentido, como lo afirma la jurisprudencia:

*«Al perfeccionarse la venta surge para el vendedor una obligación de dar, que está integrada así: 1) por la de transferir al comprador el dominio de la cosa vendida (entrega jurídica) y 2) por la de ponerla materialmente a su disposición (entrega material). **Esa transferencia, tratándose de bienes raíces, sólo puede surtirse con el competente registro de la escritura mediante la cual se celebró el contrato (art.756 c.c.), y su cumplimiento es el que comporta el fenómeno jurídico de la enajenación**».*¹ (se resalta).

5. De acuerdo con lo anterior, es claro que para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, los vendedores no precisaban autorización alguna, ya que al ser estos los legítimos propietarios podían disponer del predio con entera libertad, aspecto que resulta diferente del cumplimiento de las obligaciones a su cargo surgidas de ese convenio contractual, pero que en todo caso son posteriores o sobrevinientes al contrato mismo de compraventa. Así lo expresa la Corte Suprema en el citado fallo:

*«..en estos casos es preciso distinguir dos actos distintos y sucesivos: el contrato en si mismo y el registro. **La perfección del acto solemne se agota por la escritura pública.** El registro efectúa la tradición del dominio. Cada uno de estos actos tiene su propia finalidad, como ya se dijo. **El primero solemniza el acuerdo de voluntades** y crea vínculo de derecho y las obligaciones respectivas entre los contratantes. **Verifica la tradición el segundo**».*² (se resalta).

¹ Corte Suprema de Justicia, sentencia diciembre 15 de 2009, exp.1998-17323-01.

² *idem*

Por tal razón, no es cierto como lo aduce la juzgadora, que en el *sub-judice* los vendedores necesitaran autorización o aval para celebrar el contrato de compraventa en la forma que lo hicieron con mi representada CANAPRO.

6. Cabe agregar a lo anterior, que la demandante siempre actuó de buena fe, así que ante el incumplimiento de los vendedores respecto del levantamiento de la hipoteca constituida a favor de **AUTOCREDITO S.A.**, se contactó directamente con aquella y canceló una obligación de la que no era deudora en cuantía de \$850.000.000.00 es decir, CANAPRO en una actitud innegable e incontrastable de buena fe, adelantó las gestiones necesarias para solucionar una deuda ajena, en procura de salvaguardar su inversión, que corresponde a los ahorros de muchos de sus asociados, que en su gran mayoría son educadores.

7. Se afirma igualmente en la sentencia (pag.20, 21):

«...sobre el bien cuya enajenación se pactó no solamente recaía la medida cautelar reseñada, sino que los mismos, estaban afectados por otras cautelas de similar connotación...»,

Y seguidamente agrega,

«Aun cuando se pretendiera hablar de un saneamiento de la nulidad absoluta de la venta ilícita –lo que resulta desatinado-, ante el convenio posterior celebrado con el acreedor Hipotecario AUTOCREDITO S.A. con los aquí demandantes, lo cierto, es que existían otras medidas que afectaban los predios objeto de negociación, y por tanto para dar validez al acuerdo de venta, era necesario, que dicho contrato, estuviere avalado por todos los acreedores con cautelas vigentes para esa época, o, que contara con la autorización judicial, pues la finalidad de estas dos condiciones, es precisamente evitar el concilium fraudis

con el objetivo de defraudar a los acreedores que están a la espera de lograr que del patrimonio de su deudor se satisfaga su acreencia..».

8. Disiento igualmente de esta apreciación, pues como lo señalé anteriormente, el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, jurídicamente no conlleva la enajenación de los predios materia de aquella, efecto que tan sólo ocurrirá en el momento que dicho instrumento se inscribe ante la correspondiente Oficina de Registro, por lo que entonces no se requería autorización de los acreedores para proceder con su otorgamiento.
9. Así mismo, debe ponerse de presente, que los restantes embargos decretados sobre los remanentes en el proceso instaurado por AUTOCREDITO S.A. nunca fueron informados a CANAPRO por aquella, o su apoderado judicial; y tampoco había forma que mi poderdante pudiera conocerlos directamente al no tener acceso a dicho expediente por no ser parte en el mismo. De haberlo sabido, los habría cancelado, tal como ocurrió con el crédito a favor de la primera, donde pagó una deuda por 850 millones de pesos que no era suya; luego, no puede sugerirse o insinuarse alguna intención fraudulenta o lesiva en su actuar respecto de los intereses o derechos de terceros.
10. Honorables Magistrados, como ya lo manifesté, la Caja Nacional de Profesores CANAPRO es una cooperativa cuyo objeto principal es facilitar préstamos a los educadores colombianos para adquisición de bienes y servicios, entre otros, comprar y facilitar la financiación de inmuebles por compra a terceros constructores y dentro de su objeto social no figura el dedicarse en forma usual y profesional a la compraventa de inmuebles, menos celebrar negociaciones como la aquí acontecida, donde de haberse cumplido cabalmente con las obligaciones surgidas para los vendedores se hubiera evitado el acudir ante los tribunales, y sobre todo poner en riesgo un patrimonio que corresponde a los ahorros de los referidos educadores, que en estos momentos asciende a más de \$3.000.000.000.00 el que fuera el precio pagado por adquirir las

parcelas como da cuenta la misma escritura pública con los cuales canceló deudas que pesaban sobre el inmueble y que fueran conocidas como se ha detallado durante el proceso entre otras la transacción celebrada con Auto crédito SA estando debidamente acreditado su pago en el paginario, contrato de transacción que obra como anexos iniciales allegados con la demanda, incorporado a folios 8 y siguientes del cuaderno principal.

11. No resulta válido por ello pregonar su actuar de mala fe, pues como lo he expresado, si CANAPRO hubiere conocido, o le hubiere sido informada la existencia de los citados embargos de remanentes, sin lugar a dudas los hubiera cancelado, tal y como lo hizo con la acreencia a favor de AUTOCREDITO S.A; no obstante, como ello no ocurrió, tal vez por un acto desafortunado (mala fe?) de ésta última, o su apoderado judicial, quien ha debido informarlo, máxime cuando conocía plenamente todo lo ocurrido, y la razón por la que mi poderdante se estaba haciendo cargo y cancelar su acreencia; además, porque al recibir el pago de su deuda se comprometió a radicar ante el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá el memorial solicitando la terminación del proceso, como se observa a folio 9 del cuaderno principal como en efecto ocurrió.

12. Aduce igualmente la funcionaria de conocimiento (pag.22):

«...ante la invalidez absoluta de los contratos de compraventa celebrados entre las partes (...), la posesión alegada por la demandante CANAPRO no estuvo precedida de Justo título, y por tanto, la posesión que pudieron haber ejercido desde diciembre 23 de 2003 hasta el 23 de diciembre de 2009- fecha en la cual radica la demanda de pertenencia- no estaba amparada por la prescripción ordinaria...».

13. Me apartó de dicha consideración, toda vez que la nulidad por objeto ilícito tan sólo se predica de la **ENAJENACIÓN**, que como se dijo, no ocurre o tiene lugar con el otorgamiento y suscripción de la escritura pública de compraventa, sino con la

inscripción en el registro competente. Así lo determina el artículo 1521 Código Civil, al señalar

*«Hay objeto ilícito en la **enajenación**:*

(...)

3) De las cosas embargadas por decreto judicial...».

La enajenación de bienes raíces, según los preceptos del Código Civil, tiene lugar por alguno de los modos previstos en el artículo 673 *id*, dentro de los que se cuenta la tradición, que consiste en la entrega que el dueño hace a otro, habiendo de un lado, facultad e intención de transferir el dominio; y de otro, capacidad e intención de adquirirlo (artículo 740 *id*.).

A su turno, la tradición de inmuebles, según el artículo 756 *ib*, se verifica por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; por consiguiente, mientras este acto no ocurra tampoco podrá hablarse enajenación.

Al respecto sostiene la jurisprudencia:

*«En el ordenamiento patrio, el título no transfiere por sí mismo el dominio. Por supuesto que este únicamente genera para el acreedor el derecho a obtener la propiedad del bien que constituya el objeto de la prestación y para el deudor el deber de hacer la tradición prometida, tradición que deviene entonces, como aquella convención que hace efectiva la transferencia debida mediante la entrega que del bien hace el dueño al acreedor, habiendo de una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad en intención de adquirirlo. Si de inmuebles se trata, aquella se efectúa por la inscripción del título en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos».*³ (se resalta).

14. De acuerdo con lo anterior, el contrato de compraventa contenido en las Escrituras públicas No.18278 el 23 de diciembre de 2003, y No.5752 el 21 de mayo de 2004, celebrado entre la demandante y los señores Mabel Consuelo y Julio Cesar Cifuentes

³ Casación Civil, 23 de mayo de 2002, Ref. Expediente 6277.

Moreno respecto de los bienes materia del *petitum*, no puede calificarse como absolutamente nulo, toda vez que por medio de éste negocio jurídico NO se verificó la enajenación de los predios, sino que apenas se fijaron las obligaciones y los términos en que vendedor y comprador cumplirán aquellas.

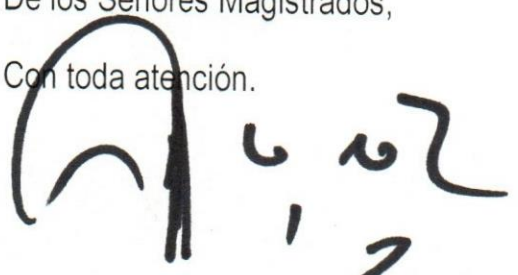
En efecto, como lo enseña la Corte Suprema de Justicia en fallo precedentemente citado, al perfeccionarse la venta surge para el vendedor la obligación de dar, integrada así: «..1) por la de transferir al comprador el dominio de la cosa vendida (entrega jurídica) y 2) por la de ponerla materialmente a su disposición (entrega material)..», es decir, en este momento no puede hablarse aun de enajenación, transferencia, ya que como a renglón seguido lo señala el alto Tribunal, «Esa transferencia, tratándose de bienes raíces, sólo puede surtirse con el competente registro de la escritura mediante la cual se celebró el contrato».

15. Por tal razón, la juzgadora de primer grado incurre en yerro al desconocer el contrato de compraventa aducido por CANAPRO como justo título a partir del cual funda su condición de poseedora de buena fe de los predios aquí pretendidos.

En consecuencia, y como quiera que se encuentra cabalmente demostradas las exigencias establecidas en los artículos 762, 764, 766, 2512, 2518, 2528 y 2529 Código Civil, solicitó a esta Honorable Sala revocar la providencia impugnada, y en su lugar acceder a las pretensiones del libelo.

De los Señores Magistrados,

Con toda atención.



HECTOR JULIO SUAREZ ROJAS

CC. 17.326.231 de Villavicencio
TP. 122.894 del C. S de la J.