

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO CINCUENTA CIVIL DEL CIRCUITO**  
**Veinte (20) de abril de dos mil veintitrés (2023)**

*Proceso No.* 110013103 **050 2021 00412 00**  
*Clase:* DECLARATIVO CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL  
*Demandante:* LUIS FERNANDO JUNCA CAMARGO y ENRIQUETA CHAVES DE JUNCA.  
*Demandado:* CESAR AUGUSTO PATIÑO LLAMAS.

**ANTECEDENTES**

Los señores **Luis Fernando Junca Camargo** y **Enriqueta Chávez de Junca** instauraron demanda en contra **Cesar Augusto Patiño Llamas**, para que a través de proceso verbal se ordene al demandado cumplir con el acuerdo transaccional suscrito el día 13 de octubre de 2017, en el cual se comprometió a transferirles el 40% de los derechos de cuota que posee sobre un inmueble denominado “Cauquita”.

**HECHOS**

1. Los demandantes habían instaurado dos procesos ejecutivos e iniciado un proceso penal en contra del aquí demandado.

2. Para zanjar tales diferencias, suscribieron un acuerdo transaccional el día 13 de octubre de 2017.

3. En aquel contrato, los demandantes se comprometieron a terminar los procesos iniciados en contra del señor **Cesar Patiño**, a devolverle los títulos que sirvieron como respaldo de los créditos perseguidos, y a cambio, el demandado pagaría sus deudas con la transferencia del 40% de los derechos de cuota que posee sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 366-16401, registrado en la oficina de instrumentos públicos de Melgar, conocido con el nombre de “Cauquita”, previo levantamiento de un gravamen hipotecario que recaía sobre dicho porcentaje, para lo cual se otorgó el plazo de un año.

4. A pesar de que el extremo actor cumplió con sus obligaciones contractuales, el demandado no levantó el gravamen hipotecario dentro del plazo acordado, sino mucho tiempo después, incumpliendo así con lo pactado.

5. No obstante que, en el año 2019 fue levantada la hipoteca que recaía sobre los derechos de cuota del extremo pasivo, este tampoco procedió a realizar la transferencia según lo acordado, no pudiendo a la fecha realizar aquel acto,

por cuanto al momento de presentar la demanda, el inmueble se encuentra embargado por órdenes del Juzgado 45 Civil Municipal de Bogotá.

### **PRETENSIONES**

Por lo expuesto en los hechos, la parte actora solicita el cumplimiento del contrato ordenando la transferencia del 40% de los derechos de cuota que tiene el extremo pasivo sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 366-16401.

De no ser posible acceder a la pretensión principal, solicita subsidiariamente, se declare que el demandado debe devolver la suma por la cual se transaron las obligaciones primigenias, esto es, el valor de \$254.715.001 M/cte.

### **TRASLADO DE LA DEMANDA**

Notificado el demandado, propuso como excepción de mérito la denominada “*COBRO DE LO NO DEBIDO EN CUANTO A LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA*” (Pdf 16 y 17), alegando que el acuerdo transaccional versaba sobre el 40% de los derechos de cuota que en ese momento tenía el demandado sobre el inmueble, esto es, sobre el 75% del predio, por lo tanto, no puede solicitarse en este proceso el 40% sobre el total del bien, pues el demandado tiene una alícuota superior a la que tenía para entonces.

### **CONSIDERACIONES**

#### **PRESUPUESTOS PROCESALES**

Ningún reparo debe formularse por esta judicatura en lo atinente a los presupuestos del proceso como quiera que la competencia para conocer de la suerte de la acción le está adscrita en primera instancia a la especialidad y grado a la que pertenece este Juzgado, los litigantes ostentan tanto capacidad procesal como para ser parte y, por último, la demanda es apta formalmente.

#### **PROBLEMA JURIDICO**

Consiste en determinar si hay lugar ordenar el cumplimiento del contrato pactado, o si en su lugar deba ordenarse la devolución del dinero transado, dadas las características del contrato.

#### **MARCO NORMATIVO**

1. El artículo 2469 del Código Civil, define la transacción como “*un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual*”, por lo tanto, tal acuerdo hace tránsito a cosa juzgada (art. 2483 ibídem) y produce efectos solo entre los contratantes (art. 2484 ejusdem).

2. Respecto de la dación en pago, la Corte Suprema en sentencia SC5185 de 2020, con ponencia del magistrado Luis Armando Tolosa Villabona, indicó que *“En efecto, la dación en pago es una forma de extinguir las obligaciones, como forma de cumplimiento de la relación obligatoria, de tal modo que permite sustituir la prestación inicialmente debida, sea de dar, hacer o no hacer, al momento del cumplimiento por una diferente (aliud pro alio) con el consentimiento del acreedor, y sin que la cuestión fluya dentro del marco de las obligaciones facultativas (in obligatione), porque se surte al momento del cumplimiento o in solutione, más no cuando se genera la obligación.*

*En adición, de lucir como una forma extintiva de las obligaciones, se estructura entonces, como un negocio jurídico atípico, donde el deudor (solvens) satisface la prestación, ofreciendo una prestación diferente a la original, al acreedor (accipiens) quien la acepta, y una vez ejecutada por el deudor, extingue la obligación. Por tanto, al mediar el consentimiento del acreedor, y como lo expresa el atrás citado artículo 1627 del Código Civil, “[e]l acreedor no podrá ser obligado a recibir otra cosa que se le deba, ni aún a pretexto de ser de igual o de mayor valor la ofrecida”; entonces, cuando acepta una prestación diferente como forma de pago, satisface su interés y se erige como una modalidad de cumplimiento, donde no necesariamente concurren la exactitud, la identidad o la indivisibilidad en el pago. No hay tampoco integralidad, sino excepción a la exactitud o identidad del pago, puesto ue por vía convencional, el acreedor acepta del deudor una prestación diferente a la inicialmente debida, por supuesto, guardando la equivalencia. En esas circunstancias surte los efectos del pago liberatorio para el deudor, in solutione.”*

### 3. Del cumplimiento del contrato.

En aquellos contratos en los cuales las partes se obligan recíprocamente (art. 1496 C.C.) se encuentra envuelta la condición resolutoria, conforme al canon 1546 ibídem, estipulación que, en caso de incumplimiento por parte de uno de los contratantes sobre lo pactado, habilita al otro para pedir a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

La Corte suprema ha indicado que *“En el derecho colombiano, todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes (art. 1602 del C.C.), y como secuela, éstas deben ceñir su conducta negocial al mismo, so pena de las consecuencias y efectos legales previstos por ley (art. 1546 ejúsdem). Ello da lugar para que el contratante cumplido frente a quien incumple, procure el ejercicio de un derecho alternativo, con el fin de restablecer el equilibrio contractual, exigiendo coactivamente, mediante dos acciones que pueden coexistir subsidiariamente, el cumplimiento o la resolución del contrato, en ambos casos, con la indemnización de perjuicios.”*<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Sentencia SC4420 DE 2014, Corte Suprema de Justicia

En ese sentido, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en varias oportunidades ha indicado que, para exigir el cumplimiento del contrato, deben concurrir los siguientes presupuestos<sup>2</sup>:

- Que verse sobre contrato bilateral válido.
- Que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo, o se haya allanado a cumplirlas.
- Que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente.

De concurrir dichos supuestos, a su turno se puede solicitar la indemnización correspondiente, evento en el cual debe, además, comprobarse:

- La existencia del daño.
- La cuantía.
- La conexión causal.

Ahora, cabe anotar que, “(...) cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró la realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, la excepción de contrato no cumplido.”(STC14554 de 2019)

En concordancia con lo anterior, la sentencia SC 3666 de 2021, indicó que “si contractualmente los interesados establecieron un orden prestacional, no hay manera de predicar un incumplimiento mutuo, ya que la infracción contractual del primero en el tiempo justifica la renuencia del segundo a cumplir, y permite que este último ejercite las acciones alternativas previstas en el artículo 1546 del Código Civil: ejecutar o resolver, con indemnización de perjuicios.”

## **CASO CONCRETO**

### **1. Legitimación**

Invocan el cumplimiento del contrato Luis Fernando Junca Camargo y Enriqueta Chaves de Junca, ambos contratantes cumplidos, cómo se verá más adelante, lo cual los habilita para que por medio de la presente acción se dé trámite a sus pretensiones.

Y, por otro lado, el proceso se instituye en contra del señor Cesar Patiño Llamas, también extremo contratante, que aducen los demandantes, incumplió

---

<sup>2</sup> Cfr. Entre otras: SC2307-2018; SC6906-2014; SC 8045-2014; SC 28 feb. 2012, exp. 2007-00131-01; SC 7 mar. 2000, exp. n.º 5319; SC 16 jun. 2006, exp. 7786.

sus obligaciones contractuales al no transferir el dominio de una cuota parte de un bien como forma de pagar una deuda con ellos contraída, por lo que se acredita su legitimación en la causa por pasiva para soportar las pretensiones de la demanda.

En consecuencia, quedan acreditadas las calidades en las cuales las partes comparecen al proceso, tanto por activa como por pasiva.

## **2. Sobre el contrato**

Se encuentra acreditada la existencia del contrato de transacción suscrito por las partes el día 13 de octubre de 2017, con la documental obrante a Pdf 01 páginas 6 a 11 del plenario, la cual se presume auténtica conforme a lo previsto por el artículo 244 del Estatuto Procesal, además que la misma no fue cuestionada por el extremo pasivo al momento de integrarse el contradictorio.

Igualmente, se tiene que dicho acuerdo transaccional fue modificado por las partes el día 17 de octubre de ese mismo año, tal como obra en Pdf 17 páginas 7 y 8 del expediente, otro si en el cual se aclaró que los cheques identificados con los números 0046, 0047, 0048 y 0049, habían sido cobrados y por lo tanto no iban a ser objeto de reintegro; sin embargo, vale indicar que, el objeto y las obligaciones principales del contrato se mantuvieron, esto es, los aquí demandantes se comprometían a acabar con los litigios existentes para la fecha y a devolver los títulos en los cuales se soportaban las obligaciones perseguidas, y el aquí demandado, se comprometía a transferir el 40% de los derechos de cuota que posee sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 366-16401, previo levantamiento de un gravamen hipotecario que recaía sobre aquella cuota parte.

En ese mismo contexto, se encuentra que el contrato es válido por cuanto cumple con los requisitos formales que indica la Ley, a saber:

1. El contrato se celebró para terminar unos litigios pendientes entre las partes (art. 2469 C.C.), más específicamente, transaban los procesos que cursaban en aquel momento en los Juzgados 5 Civil Municipal y 27 Civil del Circuito, ambos de Bogotá, además de desistir de la noticia criminal interpuesta por los actores en contra del aquí demandado.

2. Los contratantes contaban con la capacidad para llevar a cabo el contrato, por cuanto ostentaban la calidad de demandantes y demandado, respectivamente, en otros procesos (art. 24 70 ibídem).

3. El contrato no es de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos del artículo 1511 ejusdem.

## **3. Del incumplimiento contractual por el demandado.**

De entrada, ha de resaltarse que el demandado en su contestación no negó que su contraparte si hubiese cumplido con sus obligaciones, esto es, que entregara los títulos en los cuales se soportaban las acreencias perseguidas y terminara los procesos iniciados, por lo tanto, entiende el Juzgado que se cumplió con ese orden prestacional, quedando únicamente pendiente el levantamiento del gravamen hipotecario para culminar con lo estipulado en el negocio transaccional.

En ese sentido, se tiene que la cláusula cuarta del contrato estableció que, la obligación de levantar el gravamen hipotecario que pesaba sobre la cuota parte del demandado correspondía a este último, y fijó como término para llevar a cabo dicha acción, un (1) año.

Luego, dado que el contrato fue suscrito el día 13 de octubre de 2017, tenía el señor Cesar Patiño hasta el día 13 de octubre de 2018 (art. 118 inc. 7 C.G.P) para cumplir con la obligación de levantar el gravamen hipotecario que da cuenta la anotación 005 del certificado de tradición y libertad; sin embargo, tal garantía fue levantada hasta el día 26 de julio de 2019, tal como se puede apreciar en la anotación 011 del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble No. 366-16401 (Pdf 01 pág. 13 a 17).

Así, resulta incuestionable que el contrato fue incumplido por el aquí demandado, ya que la obligación a su cargo fue ejecutada casi nueve (9) meses después de la fecha límite para tal acto y sumado a ello la transferencia del derecho de dominio tampoco está demostrada.

Por lo brevemente expuesto, las pretensiones invocadas tienen vocación de prosperidad.

#### **4. Cumplimiento de la obligación debida**

El incumplimiento del demandado, en los términos descritos, genera el acceder al cumplimiento del contrato conforme a lo solicitado por el actor, ello en aplicación analógica de lo preceptuado en el artículo 1546 del Código Civil.

Ahora, debe de indicarse que si bien al momento de impetrarse la presente acción, sobre el inmueble recaía un embargo ordenado por el Juzgado 45 Civil Municipal de Bogotá (anotación 014), que impedía la transferencia de la cuota parte prometida (art. 1521 núm. 3 C.C.), lo cierto es que en el transcurso del proceso dicha situación fue superada, y por medio de la anotación 15 se levantó tal medida cautelar, de lo cual se desprende que, no existe impedimento alguno para acceder a la pretensión principal de los demandantes.

Por otro lado, dado que el Despacho va a acceder a la pretensión de enajenación del extremo actor, debe también precisarse que, si bien es cierto que los demandantes cobraron los cheques 0046, 0047, 0048 y 0049, que fueron objeto del contrato de transacción firmado el día 13 de octubre de 2017, se tiene, que dichos dineros fueron tenidos en cuenta con el otro si suscrito el día 17 de

octubre de ese mismo año, y no cambió en nada la obligación de transferencia del 40% de la cuota parte, por lo cual, no hay lugar para que este Juzgado modifique unilateralmente lo acordado por los contratantes.

Sin perjuicio de lo ya expuesto, debe decirse que se declarará parcialmente probada la excepción de cobro de lo no debido propuesta por el extremo pasivo, ya que, es cierto que no les corresponde a los demandantes el 40% de la cuota parte que en estos momentos, o al momento de interponer la demanda, perteneciese al extremo pasivo, sino por el contrario, dicho 40% solo puede predicarse del 75% que al momento de la firma del contrato era del señor Cesar Augusto Patiño Llamas.

Nótese que la cláusula primera del contrato dice que, *“Las partes que suscriben el presente escrito han acordado como forma de solución de pago de las obligaciones dinerarias expuestas en las cláusulas primera, tercera y quinta de los antecedentes y por cualquier otro concepto a favor de los señores LUIS FERNANDO JUNCA CAMARGO y ENRIQUETA CHAVEZ DE JUNCA, pagarles mediante la transferencia del **Cuarenta por ciento (40%) de los derechos de cuota que el señor CESAR AUGUSTO PATIÑO LLAMAS tiene sobre el inmueble rural denominado “Cauquita”, ubicado en el municipio de Carmen de Apicalá, vereda San Cristobal identificado con matrícula inmobiliaria No. 366-16401 de la oficina de instrumentos públicos de Melgar, código catastral: 00-01-0008-0159-000”** (negritas y subraya fuera del texto original), así es claro que la obligación estaba limitada a lo que en ese momento al derecho de dominio tenía el demandado, sin que en ninguna parte del texto se encuentre que estuviese comprometiendo derechos futuros o que se pensarán adquirir sobre aquel predio.*

Antes de continuar con el examen correspondiente, debe realizarse una salvedad. Si bien en el contrato de transacción objeto del presente litigio, se prometió el 40% del 75% de los derechos de cuota que se supone tenía el demandado en aquel momento, lo cierto es que lo allí plasmado no correspondía a la realidad legal, por cuanto, el deudor no tenía el mentado 75%.

Lo anterior se pregona a raíz de la nulidad de la escritura pública No. 9745 del 26 de noviembre de 2009, decretada por el Juzgado 16 de Familia del Circuito de Bogotá, tal como puede apreciarse en la anotación 007 del folio de matrícula inmobiliaria. Así, dado que aquella escritura le otorgaba el 25% de cuota parte al señor Cesar Patiño (anotación 004), se tiene que en realidad él tenía el 50% de los derechos de cuota al momento de la suscripción del contrato, por efecto de una decisión judicial que se da luego de la celebración de dicha transacción.

No obstante, se tiene que los aquí demandantes son terceros que actuaron de buena fe, por lo tanto, no deberían verse afectados por aquella nulidad. Bajo ese contexto, puede apreciarse que la equivalencia de la deuda fue realizada con base en el supuesto de que el demandado tuviese el 75% del inmueble y no solo el 50% del mismo. Así, tomarse como base para el cumplimiento de la obligación apenas el 50% de los derechos de cuota, que es lo que en realidad tenía el

demandado al momento de la suscripción del contrato, acarrearía un detrimento sustancial en la acreencia perseguida por su contraparte.

Luego, resulta razonable, realizar el estudio correspondiente sobre el 75% de los derechos de cuota, que a pesar de no tenerlos, si fue la base por la cual se realizaron las estimaciones correspondientes, y aún más, cuando se tiene que con el 50% del inmueble el extremo pasivo puede dar cumplimiento pleno al contrato transaccional.

De ahí que, en lo subsiguiente se tomará como base para establecer el cumplimiento del contrato, el 75% del inmueble.

En ese contexto, se tiene que, para el momento de la transacción, el demandado se comprometió para con los aquí demandantes sobre la base del derecho de cuota parte que tenía sobre el inmueble, equivalente al 75%, de lo cual dan fe las anotaciones 003 y 004 del folio de matrícula inmobiliaria, teniendo en cuenta la salvedad anteriormente dilucidada, y por lo tanto, se concluye que el extremo pasivo solo se comprometió a transferir el 40% del 75% del inmueble, y no el 40% de lo que ostentara el señor Cesar Patiño al momento de la transferencia, ni del 100% del predio; tan es así, que los actores entendían de antemano que para el momento de la suscripción del contrato el demandado solo poseía el 75% del inmueble, ya que en la cláusula cuarta del mismo se habla sobre el levantamiento de la garantía real sobre dicho porcentaje.

Entonces, es claro que el negocio fue transado por el 40% del 75% que en ese momento dijo tener el extremo pasivo sobre el inmueble en cuestión, por lo cual, constituiría un enriquecimiento injustificado reconocer más de lo que en el acuerdo transaccional quedó estipulado.

Para el correcto entendimiento de lo pactado debe decirse que el 40% del total del derecho de dominio que dijo tener para entonces el demandado esto es un 75% del total del bien, equivale o es lo mismo al 30%.

$$75 * 40 = 30\%$$

Ahora este mismo porcentaje equivale a su vez al 30% del total del bien, esto porque si se mira el acuerdo transaccional y lo que para entonces el certificado de tradición y libertad reflejaba, la propiedad, cumplida la transacción debía quedar distribuida de la siguiente manera

Inmueble antes de la transacción	Propietario	Inmueble Según transacción	
75%	CESAR AUGUSTO PATIÑO LLAMAS	30%	LUIS F. JUNCA y ENRIQUETA CHAVES
		45%	CESAR A PATIÑO LLAMAS
25%	URBANO BENAVIDES PATIÑO	25%	URBANO BENAVIDES PATIÑO
100%		100%	

Entonces el demandado no obstante la declaratoria de nulidad de la escritura pública No. 9745 siguió y sigue siendo dueño del predio en un 50%, por la compra que en su oportunidad hiciera a las Señora Carmen y Elvira Benavidez, según escritura pública No. 7946 del 22 de septiembre de 2009 (anotación 003), luego ninguna duda hay que está en condiciones de cumplir lo acordado, esto es transferir de su cuota parte un 30%.

Con todo, se concederá el plazo de quince (15) días hábiles al demandado para que firme la escritura pública en la cual transfiera el 40% de la cuota parte de dominio que para el día 13 de octubre de 2017 dijo tener sobre el bien inmueble identificado con M.I. No. 366-16401 (75%) y que por lo atrás expuesto equivale al 30% del total del inmueble, siendo que el demandado es titular del derecho de dominio del predio en un 50%, según certificado de tradición y libertad que obra en este proceso (archivo digital 25).

Igualmente, ante la prosperidad parcial de la excepción propuesta, se condenará al demandado al pago del 80% de las costas causadas.

**6.** Por lo expuesto, **EL JUZGADO CINCUENTA (50) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

#### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECLARAR** parcialmente probada la excepción de mérito denominada cobro de lo no debido, propuesta por el demandado, conforme a lo expuesto en lo motivo de este fallo.

**SEGUNDO. CONDENAR** a **Cesar Fernando Junca Llamas** a suscribir en favor de los señores **Luis Fernando Junca Camargo y Enriqueta Chaves de Junca**, escritura pública mediante la cual transfiera el 40% de la cuota parte de dominio que para el día 13 de octubre de 2017 (75% ) dijo tener sobre el bien inmueble identificado con M.I. No. 366-16401, inscrita en la oficina de instrumentos públicos de Melgar, de conformidad con el acuerdo de transacción celebrado el 13 de octubre de 2017 y que a su vez equivale al 30% del total del inmueble, siendo que el demandado es titular del derecho de dominio del predio en un 50%, según certificado de tradición y libertad de fecha 20 de octubre de 2022, lo que le permite satisfacer la obligación adquirida.

Para lo cual se le concede el término de quince (15) días hábiles.

**TERCERO.** Se condena en costas al demandado en un 80%. Téngase como agencias en derecho la suma de \$3.800.000.00 (art. 365 C.G.P. núm. 5), las cuales ya se encuentran reducidas. Por secretaría liquídense.

**NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,**

JD

**PILAR JIMÉNEZ ARDILA**  
**JUEZ**  
**(2)**

**Firmado Por:**  
**Pilar Jimenez Ardila**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 050**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **93bbddb7ad7c5f234b84763f3277706d6fa801b41e8c207e106c664c81bbaac2**

Documento generado en 20/04/2023 03:12:14 PM

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