



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ

CARRERA 10 N° 14-33 PISO 12 EDIFICIO H.M.M.

TEL: 3418342 CMPL56BT@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

Bogotá D.C., Diez (10) de diciembre de dos mil veinte (2020)

CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO OB. de HACER
DEMANDANTE: MARIA ELBA REYES MEDINA,
YOLANDA REYES MEDINA y
CLAUDIA LUCERO REYES MEDINA
DEMANDADO: SOCIEDAD GRUPO DE INVERSION C.M.T.
S.A.S. y LEONOR JOSEFINA MARTINEZ
CARRASQUILLA
RADICACIÓN No.: 110014003056-2017-00302-00
PROVIDENCIA: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

I. ASUNTO

Procede el Despacho a dictar sentencia dentro del presente proceso ejecutivo y demanda acumulada, también ejecutiva, luego de rituadas las diferentes etapas que comprenden este juicio.

II. ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES Y HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL

Con la finalidad de ejecutar el cumplimiento de la promesa de compraventa firmada por las partes aquí intervinientes, se solicitó la ejecución de la suscripción de las Escrituras Públicas de venta de los inmuebles identificados con folios de matrícula Nos. (i) 50C-1500053 -APTO 304-; (ii) 50C-1504746 -Garaje 34-; (iii) 50C-1500070 -APTO 505-; (iv) 50C-1504729 -Garaje 17-; (v) 50C-1500075 -APTO 510-; (vi) 50C-1504730 -Garaje 18-, por parte del extremo demandado. Adicionalmente, se pretendió el cobro de la cláusula penal por valor de \$44.377.800 y todos los emolumentos correspondientes a los gastos relacionados con aquel otorgamiento de las Escrituras, junto a la condena en costas.

Para tal objetivo, narró que mediante las promesas de compraventa de fechas 25 de abril de 2014, 6 de febrero de 2014, los otro-sí de septiembre 12 de 2014 y 21 de febrero de 2014 los demandados se obligaron a enajenar el 50% de sus cuotas partes correspondientes de los precitados inmuebles, dentro del plazo y/o condición pactada, debiendo, en contraprestación, pagar la suma de \$221.889.000, suma que fue cancelada por las demandantes en el momento de firmar los documentos.

Que los demandados, adquirieron los citados inmuebles mediante fallo del 4 de abril de 2014, proferido, dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario No. 1999-00751, por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, cuya adjudicación fue registrada el 20 de enero de 2015.

Que las partes acordaron, como lugar de protocolización de las Escrituras, la Notaria 62 del Circulo de Bogotá, el día 14 de noviembre de 2014, a las 3:00 PM; fecha y hora a la cual no asistieron los aquí demandados.

En acogimiento de las pretensiones, siendo posteriormente reformada la demanda, el Juzgado libró mandamiento de pago en contra de los ejecutados y a favor del demandante, por aquella obligación de hacer y las sumas pretendidas.

2. RESPUESTA DE LOS SUJETOS DEMANDADOS

Notificado el ejecutado GRUPO DE INVERSION C.M.T. S.A.S. por Estado, de la reforma a la demanda, su apoderado judicial, contestó la demanda, oponiéndose mediante excepciones de mérito que denominó i) Contrato no cumplido, ii) Falta de causa, iii) Falta de legitimación en la causa, iv) Ineptitud de la demanda, y v) Caducidad de la acción.

Alega que su representada cumplió con sus obligaciones pero que las demandantes incumplieron, pues *“el pago obedece a una permuta y no a una promesa de compraventa, por lo tanto el contrato tiene defecto de forma, más cuando se evidencia que más del 90% fue cancelado en vehículos, por lo tanto en ella cabe la acción resolutoria (...)”*.

Que, sin que exista el cumplimiento de las condiciones contractuales, desaparece la legitimación en la causa para demanda.

Igualmente dice, que *“la promesa de compraventa en litigio no esta llamada a prosperar pues no produce una obligación que cumpla con los requisitos del art. 1611 del Código Civil y en especial con el numeral 4 donde la corte se ha pronunciado repetidamente sobre la determinación del contrato de tal manera que para su perfeccionamiento solo falta la tradición, situación que no cumple el presente”*.

Adicionando que, las demandantes, contaban con dos años para demandar, contados a partir del día siguiente del cumplimiento de la supuesta obligación, citando la jurisprudencia del 19 de abril de 2001, expediente 13.411 con Magistrada ponente María Elena Giraldo Gómez.

Por su parte, LEONOR MARTINEZ CARRASQUILLA, notificada por conducta concluyente, oponiéndose, a traves de su abogado, mediante los medios de defensa denominados i) Ineptitud de la demanda, ii) Nulidad de las promesas de compraventa, iii) Prescripción del mandamiento ejecutivo, iv) Mutuo descenso tácito, y v) Lesión enorme al Estado.

Fundamentó las anteriores exceptivas esgrimiendo que, en primera medida, *“si existió una relación contractual, ella también fue llamada a extinguirse, por no darse su cumplimiento en el tiempo determinado por la Ley. Si bien mi poderdante*

no cumplió al traditar, las demandadas no cumplieron al pagar las obligaciones que les acarrearba la tenencia, uso, goce y usufructo de los bienes”, en segunda medida, “los contratos no cumplen con los requisitos del art. 1611 No.4, donde esté tan determinado que solo falte la tradición”, en tercera medida, “los demandantes sobrepasaron el término de notificación de la demandada como lo provee el art. 94 del C.G.P.”, en cuarta medida, “al haber incumplimiento de las dos partes, al no haber citaciones o llamamiento a cumplir las obligaciones por parte de las promitentes compradoras, el contrato está llamado a ser rescindido” y, finalmente, arguyó que debe tenerse por valor comercial el señalado por las partes, siempre que no se aleje del precio comercial promedio para bienes de la misma especie.

3. PRETENSIONES Y HECHOS DE LA DEMANDA ACUMULADA

La demanda acumulada se interpuso con el propósito de ejecutar el cumplimiento de la promesa de compraventa firmada por las partes aquí intervinientes, peticionando, al igual que la principal, la ejecución de la suscripción de las Escrituras Públicas de venta de los inmuebles identificados con folios de matrícula Nos. (i) 50C-1504747-Disponible 1-; (ii) 50C-1504748 -Disponible 2-, y la Escritura Aclaratoria del Disponible 1, por parte del extremo demandado. Adicionalmente, se pretendió la entrega de aquellos bienes, el cobro de la cláusula penal por valor de \$24.000.000 y todos los emolumentos correspondientes a los gastos relacionados con aquel otorgamiento de las Escrituras, junto a la condena en costas.

En sustento de lo anterior, relató que mediante la promesa de compraventa de fecha 19 de mayo de 2014 y el otro-sí de septiembre 12 de 2014, los demandados se obligaron a enajenar el 50% de sus cuotas partes correspondientes de los precitados inmuebles conjuntamente con la Aclaración de los linderos del Disponible 1, dentro del plazo y/o condición pactada, debiendo, en contraprestación, pagar la suma de \$120.000.000, suma que fue cancelada por las demandantes en el momento de firmar los documentos.

Que los demandados, adquirieron los citados inmuebles mediante diligencia de remate del 28 de marzo de 2014, realizada por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá – hoy 50 Civil del Circuito de Bogotá-, dentro del proceso Ejecutivo Hipotecario No. 1999-00751, siendo registrada el 20 de enero de 2015.

Que las partes convinieron, como lugar de protocolización de las Escrituras del Disponible 1 y Disponible 2, la Notaria 28 del Circulo de Bogotá, el día 12 de noviembre de 2014, a las 3:00 PM; fecha y hora a la cual no asistieron los aquí demandados.

Que los demandados, tampoco asistieron en la fecha acordada para la protocolización de la Escritura Aclaratorio del Disponible 1, la cual se pactó el día 3 de noviembre de 2014, a la hora de las 11 AM, en la Notaría 47 del Circulo de Bogotá

Al igual que la demanda principal, conforme las pretensiones, siendo posteriormente reformada la demanda, el Juzgado libró mandamiento de pago en contra de los ejecutados y a favor del demandante, por aquella obligación de hacer y las sumas pretendidas.

4. RESPUESTA DE LOS SUJETOS DEMANDADOS RESPECTO A LA DEMANDA ACUMULADA.

Notificado el ejecutado GRUPO DE INVERSION C.M.T. S.A.S., por Estado de la reforma a la demanda, su apoderado judicial, contestó la demanda en los mismos términos que la demanda principal, sustentando las mismas excepciones y bajo iguales argumentos.

De igual forma, LEONOR MARTINEZ CARRASQUILLA, notificada por conducta concluyente, oponiéndose, a través de su abogado, instauró los mismos medios de defensa planteados con respecto a la demanda principal, sin variar sus argumentos sobre aquellos, Sin embargo, adicionó las denominadas i) Contrato no cumplido, ii) Falta de causa y iii) Falta de legitimación en la causa.

Estas exceptivas, se sustentan bajo las premisas de que su representada cumplió con las obligaciones, sin que las demandantes cumplieran las suyas, dado que *“no se determinó el pago por cuanto el inventario de mercancías (joyas) no fueron objeto de ningún avalúo, en consecuencia, el pago no aparece en una forma clara, no expresa un precio justo, por lo tanto la obligación no puede considerarse cumplida”*, además de precisar que la Sra. Yolanda Reyes Medina no se presentó en la notaría a la fecha y hora acordada para firmar el Otro si.

Que las demandantes, al sustraerse de reunir con aquella y su representado, hicieron desaparecer las causas para demandar, luego, inexistente la causa, las demandantes carecerían de legitimación en la causa para accionar.

Que, *“si existió una relación contractual, ella también fue llamada a extinguirse, por no darse su cumplimiento en el tiempo determinado por la Ley”*, realizando la salvedad de que la demandada no cumplió al traditar como las demandantes no lo hicieron al pagar las obligaciones que les acarreaba la tenencia, uno, goce y usufructo de los bienes.

5. SÍNTESIS PROCESAL

De las defensas planteadas, se corrió traslado a la parte actora, quien recorriendo el traslado de la demanda principal como de la acumulada, manifestó que aquellas cumplieron cabalmente sus obligaciones, por lo que están legitimadas para demandar.

Asimismo, expusieron que tanto la exceptiva concerniente a la *“ineptitud de la demanda”* como *“caducidad de la acción”*, debieron plantearse como excepción previa y no de mérito, dada la naturaleza del proceso que nos ocupa, conjuntamente, advirtió que no existe caducidad, pues no se está frente a un contrato de compraventa sino a una promesa.

De igual forma, expusieron que nunca se ha acordado la terminación del contrato, por lo que no existe el desistimiento del mismo y pusieron de presente que es válida la venta de inmuebles por debajo del avalúo catastral.

En uso del derecho de alegar, la parte demandante básicamente se acogió a lo ya dicho en el escrito demandatorio y en la réplica de las excepciones de mérito. Advirtiéndose que, la parte demandada, no compareció a ninguna de las audiencias citadas por el despacho.

III. CONSIDERACIONES

1. ANÁLISIS DE VALIDEZ Y EFICACIA DE LA DEMANDA

Como primera medida, el Despacho verifica que efectivamente concurren en el presente asuntos los presupuestos procesales necesarios para proferir sentencia, como es la capacidad para ser parte, la capacidad procesal, la competencia de este Juzgado (Acuerdo PCSJA18-11097) y que la demanda reúne los requisitos legales. Igualmente se observa que no existe causal alguna de nulidad que pueda invalidar la actuación hasta ahora surtida.

2. ARGUMENTOS PARA RESOLVER LOS PROBLEMAS JURÍDICOS PLANTEADOS

2.1. EXISTENCIA DE TÍTULO VALOR

Debe precisarse que mediante el proceso ejecutivo, según el artículo 422 del C.G.P., *“Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra (...)”*.

Por lo anterior, cualquier juzgador está en la obligación de verificar la veracidad de los hechos que se ponen en su conocimiento y la calidad del título que se pone en su conocimiento, siendo este un proceso que busca el cumplimiento forzado de una obligación de hacer a través de un título ejecutivo, será menester entonces vislumbrar que las obligaciones expuestas por la parte demandante sean susceptibles de ser claras, expresas y exigibles

Antes que todo, debe recordarse que la obligación será expresa cuando está incorporada en el documento que fundamente el recaudo, de manera que carecen de validez las manifestaciones meramente indicativas o representativas de la existencia de la obligación e, inclusive, de las prestaciones implícitas.

A su vez, sobre la claridad, se ha entendido como un elemento en virtud del cual no existe duda alguna del contenido de la obligación, debiendo de su sola lectura entenderse qué se debe y hasta qué monto se debe, ello circunscribiéndose a las obligaciones de dar u obligaciones por sumas de dinero, luego toda duda sobre el alcance de la obligación degenerara el título ejecutivo en un instrumento sin la potestad suficiente para lograr una ejecución forzada.

Por su parte, se predica que la obligación es exigible si en la actualidad es susceptible de cobrarse o demandarse por vía judicial o extrajudicial, fenómeno que

no se presenta cuando su recaudo no esta pendiente del vencimiento de un plazo o de una condición.

De esta manera, aunque no es un elemento esencial que la obligación conste en un solo documento, habida cuenta que la obligación puede constituirse con uno o más documentos, si se hace necesario que independientemente de dónde y cómo conste la obligación, la misma tenga los criterios anteriormente expuestos, en razón a que puede presentarse la posibilidad de que se esté al frente de un título simple o un título complejo, este último entendido como aquel en virtud de cual para llenar o vislumbrar el contenido de la obligación, requiere de un documento adicional o se constituye por varios documentos.

Pues bien, hechas las anteriores precisiones, conviene poner de presente que en las actuales diligencias se encuentra probado lo siguiente: (i) existió vínculo contractual entre demandado y demandada y (ii) que ese vínculo contractual se refiere a una promesa de compraventa junto con sus otros- sí.

Para sustento de lo anterior, obsérvese que, en la demanda principal, de folio 34 a 43, obra la promesa de compraventa de fecha 6 de febrero de 2014, suscrita por las partes aquí en litigio, como futuro vendedor, el señor JOSE FERNANDO ANGEL TRUCCO y, como futuras compradoras, señoras MARIA ELENA REYES MEDINA, YOLANDA REYES MEDINA y CLAUDIA LUCERO REYES MEDINA y, a folios 46-48, obran los otro-si de fechas 12 de febrero de 2014 y 12 de septiembre de 2014, suscrito por esas mismas personas, en las mismas calidades.

Por su parte, respecto de la demanda acumulada, de folio 14 a 23, se allegó la promesa de compraventa de fecha 19 de mayo de 2014, suscrita por los señores ALFONSO FELIPE ANGEL TRUCCO, JOSE FERNANDO ANGEL TRUCCO en representación de la señora LEONOR JOSEFINA MARTINEZ CARRASQUILLA, como futuros vendedores, y las señoras MARIA ELENA REYES MEDINA, YOLANDA REYES MEDINA y CLAUDIA LUCERO REYES MEDINA, como futuras compradoras. Asimismo, obra, a folios 25-26, el otro-si de fecha 12 de septiembre de 2014, acordado por las mismas partes y en las mismas posiciones jurídicas.

Nótese, entonces, que en estos instrumentos los demandados, siendo vendedores, se obligaron a transferir en venta y traditar los siguientes bienes inmuebles: (i) 50C-1500053 -APTO 304-; (ii) 50C-1504746 -Garaje 34-; (iii) 50C-1500070 -APTO 505-; (iv) 50C-1504729 -Garaje 17-; (v) 50C-1500075 -APTO 510-; (vi) 50C-1504730 -Garaje 18-, respecto de la demanda principal, y los inmuebles (i) 50C-1504747- Disponible 1-; (ii) 50C-1504748 -Disponible 2-, respecto de la demanda acumulada, además de suscribir la Escritura pública Aclaratoria del Disponible 1.

Obligaciones que se encuentran acordadas en los clausulados sexta de la promesa de fecha 6 de febrero de 2014, modificada por el último otro-sí del 12 de septiembre de 2014, donde se dispuso: *“(...) con la finalidad de transferir el derecho de dominio a las promitentes compradoras, cuyas escrituras públicas se firmarán el día 14 de noviembre del año en curso, en la ciudad de Bogotá, a las 3 pm, en la notaría 62 del Circulo de Bogotá”*, respecto de la demanda principal.

Ahora bien, para la demanda acumulada, se acodaron las obligaciones de los disponibles y de la Aclaración de la Escritura en los clausulados primera y séptimo de la promesa de compraventa de fecha 19 de mayo de 2014, modificadas por el otro-si de fecha 12 de septiembre de 2014, donde se dispuso: *“Los promitentes vendedores se obligan a realizar la correspondiente Escritura Pública de Aclaración, en lo que tiene que ver con la ubicación del Disponible No.1(…)”* y, en lo referente a la protocolización, se consensuó *“(…) con la finalidad de transferir el derecho de dominio a las promitentes compradoras, cuyas escrituras públicas se firmarán el día 12 de noviembre del año en curso, en la ciudad de Bogotá, a las 3 pm, en la notaría 28 del Circulo de Bogotá”*.

Luego, quedó demostrado la existencia del título ejecutivo, en ambas demandas, ya que, de los títulos arrimados, se vislumbra la claridad de las obligaciones, en razón a que el contenido de la obligación era la suscripción de las Escrituras Públicas de los inmuebles precitados, se observa su expresividad, pues esta inmersa en la literalidad de los títulos y son exigibles, por haber extinguido los plazos para las respectivas protocolizaciones, los cuales eran los días 12 de noviembre de 2014 y 14 de noviembre de 2014.

2.2. DE LOS MEDIOS DE DEFENSA PLANTEADOS

Bajo tales condiciones, acreditados los presupuestos normativos para la existencia del título ejecutivo y, por tanto, la ejecución de las obligaciones aquí pretendidas, el despacho procederá al análisis de los medios de defensa planteados, en aras de verificar la prosperidad o improsperidad de estas y si aquellas pueden desvirtuar los mandamientos ejecutivos aquí librados, unificando tanto las de la demanda principal como las de la demanda acumulada, al presentarse y sustentarse en idénticos argumentos y denominaciones.

- a) Respecto de las denominadas *“excepción de contrato no cumplido”, “falta de causa”, “muto descenso tácito”* y *“falta de legitimación en la causa”*.

Sea lo primero precisar que, si bien se planteó la misma, aquella no se probó, por el contrario, de la simple lectura de las promesas de compraventa aquí ejecutadas -demanda principal y acumulada-, se puede verificar, en el clausulado de aquellas, específicamente el concerniente al precio de la futura compraventa, la declaración que los demandados recibieron a satisfacción todos y cada uno de los estamentos del precio, relato corroborado con cada uno de los interrogatorios realizados a la parte demandante, sin que se haya desvirtuado tal afirmación por la misma parte que lo declaró.

Además, obsérvese que a folios 49 -cuaderno principal- y 42 a 43 -cuaderno demanda acumulada-, se encuentra prueba de la asistencia a las respectivas protocolizaciones de las Escrituras, donde justamente evidencian el incumplimiento de los aquí demanda. En ese orden de ideas, es claro que las aquí demandantes cumplieron con sus dos obligaciones principales, las cuales eran (i) pagar el precio de la venta y (ii) asistir a la protocolización de la dicha compra.

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que la promesa de compraventa es un acto previo a la realización del contrato de compraventa, por lo que los errores de denominación del aquel pueden ser corregidos en la elaboración del futuro contrato, sin que ello sea impedimento para el cumplimiento de las obligaciones allí consignadas.

Por otra parte, es claro que el compromiso de respetar las obligaciones allí planteados, siendo asumidas y ejecutadas por las aquí demandadas, hace evidenciar su interés en el cumplimiento del contrato, razón más que suficiente para advertir que en ningún momento tuvieron como intención desistir del contrato acordado, todo lo inverso, siempre fue férrea su convicción de ejecutar el contrato, a tal punto que sobre el “retracto” que hizo la parte demandada, su contraparte, se refirió al mismo, sin aceptarlo (fls. 413-417).

De lo relatado, se caen de su peso las exceptivas propuestas, pues su argumentar se basa sobre el incumplimiento de las demandantes, hecho que se desvirtúa. Sin embargo, no sobra decir que existe causa para demandar, pues no solamente el contrato se encuentra vigente, y como se vio más atrás se está al frente de un título ejecutivo, sino que las aquí demandantes están legitimadas en la causa por activa, al ser las detentoras del derecho derivado de las obligaciones acordadas en el contrato aquí ejecutado.

b) De la llamada *“ineptitud de la demanda”* y *“nulidad de las promesas de compraventa”*

El contrato de promesa de compraventa, ha sido regulado por el Artículo 1611 del Código Civil, artículo subrogado por el artículo 89 la Ley 1553 de 1887, en el cual se preceptúa las condiciones de validez del contrato, estableciendo como requisitos: (i) Que la promesa conste por escrito. (ii) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil. (iii) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. (iv) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

A su vez, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia¹ ha indicado que: *“El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia– es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”.*

Vistos los requisitos, se observa que los precitados títulos ejecutivos cuentan con las condiciones de que trata el artículo 1611 del Código Civil, pues las promesas traídas al proceso, justamente, constan por escrito, no está inmersa en el postulado del requisito (ii), las promesas contemplaban plazos determinados para la

¹ CJS Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp. 4724, reiterada en Sentencia de 16 de diciembre de 2013. Exp. 1997-04959-01)

celebración del negocio posterior y, por último, de las obligaciones pactadas, sólo faltaba traditar los bienes en cuestión y suscribir las escrituras públicas respectivas.

Así las cosas, tanto la promesas y sus otros-si de la demanda principal como de la demanda acumulada, generaron plenos efectos jurídicos, sin que fueran desvirtuado ningún requisito de validez a través de proceso judicial o con algún medio probatorio en el presente asunto, razón por la que su defensa en este aspecto también esta llamada a decaer.

Máxime, cuando en nuestro ordenamiento jurídico se reconoce la obligatoriedad del cumplimiento de las obligaciones contractuales, principio rector que se deriva del artículo 1602 del C.C., el cuál dispuso que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. Así, se ha entendido por parte de la jurisprudencia que *“El propósito de toda obligación consiste en obligar al deudor a efectuar la prestación debida, y si éste prescinde de hacerlo, la ley otorga al acreedor la prerrogativa, y los medios para compelerlo a ejecutarla forzosamente, pues de no ser así, todo deber jurídico sería irrelevante, al colmo que permitiría a cualquiera, sustraerse caprichosamente de su cumplimiento”*².

c) De la denominada “lesión enorme”

Sobre este punto en concreto, ha de recordarse los requisitos para la prosperidad de la pretensión sobre lesión enorme en un contrato, la Corte ha dicho lo siguiente: *“se requiere la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que la venta sea sobre bienes inmuebles, y no se hubiese hecho por ministerio de la justicia (art. 1949 C.C., mod. art. 32 de la ley 57 de 1887); b) que la divergencia entre el justo precio al tiempo del contrato y el pactado sea enorme: menos de la mitad, o más del doble (art. 1947 C.C.); c) que el negocio celebrado no sea de carácter aleatorio; d) que luego de verificarse el contrato no se haya renunciado a la acción rescisoria; e) que el bien objeto del negocio no se hubiese perdido en poder del comprador (art. 1951); y f) que la acción rescisoria se ejerza dentro del término legal de cuatro años (art. 1954)”*³.

A su vez, también debe traerse a debate el artículo 167 del C.G.P., disposición normativa que le endilga la carga de la demostración de la veracidad del hecho o medio exceptivo que quiere hacer notar en el proceso a la parte que la invoca, cargar que no se cumplió, pues el extremo demandado sólo se conformó con plantearla. Contrario a dicho comportar, las aquí demandantes, en sus interrogatorios, coincidieron en que los avalúos de los bienes dados como precio para la compraventa fueron avaluados por ambos extremos, estando de acuerdo los demandados en aquel precio acordado, luego su medio de defensa no fue probado en el asunto objeto de estudio.

² CSJ Sentencia del 18 de diciembre de dos mil diecinueve (2019), exp con radicado: 11001-31-03-010-2010-00358-01. Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

³ CSJ Sentencia del 18 de julio de 2017, exp con radicado: 73001-31-03-001-2008-- 0374-01. Magistrado ponente: AROLDI WILSON QUIROZ MONSALVO

d) De la prescripción y caducidad de la acción.

Sobre la caducidad, simplemente resta señalar que los demandados confunden el tipo de proceso que se instaura y que es del conocimiento del despacho, ya que someten a contradicción el ejercicio de la acción como si fuera de naturaleza verbal, argumento que no obedece a la realidad, pues el asunto que nos ocupa es de naturaleza ejecutiva, luego el ejercicio de la acción depende enteramente del título que se ponga en conocimiento, ya sea título ejecutivo o título valor, al ser un título ejecutivo, la misma funge en el término general para el cobro de las obligaciones ejecutivas y que en últimas termina confundiendo con el fenómeno prescriptivo, el cual se pasará a analizar en el caso bajo estudio.

Recuérdese que, la prescripción, es un fenómeno jurídico por medio del cual se extinguen las obligaciones, de acuerdo a lo normado por el artículo 1625 del Código civil, en el cual, por el transcurrir del tiempo, el derecho que detenta una persona con relación a un tercero acreedor se aniquila ante la pasividad de éste último, siendo tratada por la jurisprudencia y la doctrina, en múltiples escenarios, como sanción ante la inercia de un sujeto con respecto al reclamo de su derecho en litigio. En ese orden de ideas, el artículo 8 de la Ley 791 de 2020, preceptuó que la acción ejecutiva prescribía en el término de 5 años.

Además, es menester precisar que con respecto al fenómeno estudiado pueden acaecer tres circunstancias que posibilitan la inaplicación de la misma como forma de extinguir las obligaciones, así, se presentan la interrupción de la misma, la suspensión y la renuncia de aquella.

Por tanto, memórese lo dicho por la H. Corte Suprema de Justicia que expuso las características de aquellas figuras jurídicas:

“Lo primero acaece, en el caso de la interrupción natural, cuando el deudor, en un acto voluntario e inequívoco, reconoce tácita o expresamente la obligación, o, si se trata de la civil, en virtud de demanda judicial (artículo 2539 del Código Civil), siempre que se reúnan los requisitos establecidos en las normas procesales para ese efecto. (...) Lo segundo, cuando se impide el computo del término en favor de ciertas personas que merecen una protección especial (menores, dementes, sordomudos y quienes estén bajo patria potestad, tutela o curaduría), en tanto perdure la causa de la suspensión (artículo 2541, ibídem). Empero, ambos fenómenos exigen como elemento común, que el término de la prescripción no se hubiere completado, pero difieren en cuanto a sus efectos. Así, la interrupción borra el tiempo transcurrido y la suspensión impide contarlo durante el tiempo de la incapacidad, para tener únicamente como útil el corrido antes de la suspensión, si alguno hubo, y el transcurrido luego de haber cesado la causa que la motivaba, hasta extinguirse”. (subrayado fuera de texto)

“En cambio, la renuncia expresa o tácita de la prescripción sólo tiene lugar “después de cumplida”, según lo declara el artículo 2514 del Código Civil, por cuanto si las normas que gobiernan la prescripción son de orden público y, por ende, no disponibles, la renuncia entonces opera sólo luego de vencido el plazo y adquirido el derecho a oponerla, es decir, una vez se mire únicamente el interés particular del renunciante (artículos 15 y 16, ibídem), de donde se explica la razón por la cual, a

pesar de estar consumada, el juez no puede reconocerla de oficio si no fuere alegada (artículos 2513, éjusdem, y 306 del Código de Procedimiento Civil)”.

“De igual manera, si la renuncia ocurre únicamente después de expirado el término prescriptivo, y si como quedó dicho, la interrupción y la suspensión operan siempre antes de cumplirse, no resulta difícil avizorar la diferencia de uno u otro instituto. Con todo, como la renuncia, a semejanza de lo que ocurre con la interrupción, conlleva a contabilizar un nuevo término de prescripción, la Corte tiene averiguado que el “resultado de la renuncia, igual que la interrupción, es la prescindencia de todo el tiempo de inercia corrido hasta entonces, de modo que el cómputo se reinicia, con posibilidad prácticamente indefinida de que se repitan los fenómenos, hasta que el término respectivo transcurra íntegro nuevamente ”⁴

De igual manera, el artículo 94 del Código General del Proceso, dispone: *“La presentación de la demanda interrumpe el término para la prescripción e impide que se produzca la caducidad siempre que el auto admisorio de aquella o el mandamiento ejecutivo se notifique al demandado dentro del término de un (1) año contado a partir del día siguiente a la notificación de tales providencias al demandante. Pasado este término, los mencionados efectos solo se producirán con la notificación al demandado (...) Si fueren varios los demandados y existiere entre ellos litisconsorcio facultativo, los efectos de la notificación a los que se refiere este artículo se surtirán para cada uno separadamente, salvo norma sustancial o procesal en contrario. Si el litisconsorcio fuere necesario será indispensable la notificación a todos ellos para que se surtan dichos efectos.”*

Obsérvese que la firma de escrituras, tanto demanda principal como acumulada, estaban contemplada para noviembre del 2014, luego según los términos prescriptivos vencerían en el mes noviembre del 2019. sin embargo, la interrupción de que trata el artículo 94 del C.G.P., operó el día 11 de junio de 2019, fecha que se refiera a la integración completa de la litis, pues en la misma se notificaron todos los demandados, es decir, que se interrumpió el termino antes del fenómeno prescriptivo, hecho que denota el desvanecer argumentativo de las exceptivas.

2.3. DECISIÓN

Por todo lo discurrido, memórese que existe una obligación clara, expresa y exigible a favor de las demandantes y en contra de los demandados, quienes se han sustraído de cumplir con sus obligaciones, inclusive de atender las convocatorias del Juzgado para las respectivas audiencias, luego de establecida la defensa, debiéndose, al no acreditar los medios exceptivos planteados, seguir adelante la ejecución en los términos del mandamiento ejecutivo de la demanda principal como de la acumulada.

De conformidad con lo anterior, el Juzgado Cincuenta y Seis Civil Municipal de Bogotá, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

⁴ CJS Sentencia de fecha 20 de octubre de 2017, dentro del expediente T 7600122030002017-00537-01

VI. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR no probadas las excepciones impetradas por el extremo pasivo, como quedo glosado en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: SEGUIR adelante la ejecución en los términos del mandamiento de pago tanto de la demanda principal como de la demanda acumulada, en contra de **SOCIEDAD GRUPO DE INVERSION C.M.T. S.A.S. y LEONOR JOSEFINA MARTINEZ CARRASQUILLA**, y a favor de **MARIA ELEBA REYES MEDINA, YOLANDA REYES MEDINA y CLAUDIA LUCERO REYES MEDINA**, previniendo a los demandados que si en los tres (3) días siguientes a la notificación de este fallo no procede a suscribir la respectiva escritura de compraventa sobre los inmuebles relacionados en las respectivas demanda, la suscrita lo hará en su nombre, tal como lo dispone el art. 436 del C.G.P.

TERCERO: SEÑALAR la hora de las 9:00 a.m. del viernes 22 de enero de 2021 con el fin de llevar a cabo la suscripción de las escrituras mencionadas en el numeral anterior, por parte de esta Juzgadora. La parte actora informe al Despacho si es necesario o no realizar la misma, conforme al cumplimiento o incumplimiento del extremo pasivo en la decisión respectiva.

QUINTO: CONDENAR en costas del proceso a la parte demandada. Por secretaria practíquese su liquidación e inclúyase la suma de **4 salarios mínimos legales mensuales vigentes (3.511.200,00)**, por concepto de agencias en derecho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


LUISA FERNANDA HERRERA CAYCEDO
Juez

JUZGADO CINCUENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE
ORALIDAD DE BOGOTÁ

La presente providencia fue notificada mediante
ESTADO ELECTRONICO N° 40 del 11 de diciembre de
2020.

MIGUEL ANTONIO GRIJALBA GAITAN
Secretario

cmt/lh

Firmado Por:

LUISA FERNANDA HERRERA CAYCEDO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 056 CIVIL MUNICIPAL DE 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: **24d1289643c01698d4433b06a0824eb2a1f8b44471edb620ebd461a997dbd49f**

Documento generado en 10/12/2020 12:18:00 a.m.