

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Sincelejo, ocho de noviembre de dos mil veintiuno
Radicación : 70001310300420150036100

Procede el despacho a pronunciarse sobre la solicitud de terminación del presente proceso por dación en pago, presentado de consuno por cesionario demandante señor Gerardo Rodriguez Llorente y la demandada, señora Rosa Cristina Rojas Barguil

2. ANTECEDENTES

Mediante escrito, demandante y demandada, manifiestan que tendiente a la finalización del proceso por pago total de la obligación, ponen a consideración del despacho el acto jurídico de DACIÓN EN PAGO, en los términos que se resume a continuación:

1. Que la demandada Rosa Cristina Rojas Barguil, es propietaria del 100% de los inmuebles embargados en este proceso, identificados con M.I. N°s: 144-16444 y 144-17571
2. Que la demanda en su condición de propietaria de los dos inmuebles, los entrega en DACIÓN EN PAGO al señor GERARDO RODRIGUEZ LLORENTE, hoy cesionario del proceso, en cuenta de la obligación cuyo cobro se adelanta en el presente proceso; que los inmuebles se transfieren como cuerpo cierto.
3. Que los valores individualizados de los inmuebles objeto de dación en pago se hace de la siguiente manera: Inmueble con M.I. N°144-16444, por valor de \$624.812.503 y el inmueble con M.I. N°144-17571 por valor de \$41.654.166; valor que deja en poder del demandante como pago total de la obligación adeudada por la demandada, y que por la dación en pago el demandante GERARDO RODRIGUEZ LLORENTE adquiere el ciento por cientos (100%) de los dos inmuebles descritos en el documento de dación en pago.
4. Que se hace entrega real y material del inmueble al momento de la firma del documento de dación en pago.

Por lo antes expuesto solicitan a este despacho se acope la dación en pago en los términos allí acordados y que como consecuencia se decrete la terminación del proceso por pago total de la obligación, con el levantamiento de las medidas cautelares; además solicitan que se ordene la cancelación del gravamen hipotecario. Por último, manifiestan que este escrito deja sin efecto la solicitud de adjudicación presentada el 27 de febrero de 2021.

CONSIDERACIONES:

Pretenden las partes obtener aprobación por parte de este despacho de la dación en pago, en los términos expuestos en el escrito que en forma conjunta, demandante cesionario y demandada, han suscrito y presentado al proceso, por conducto del apoderado judicial del primero

Como claramente se contempla en el referido memorial, lo dado en pago lo constituyen dos predios rurales, inmuebles hipotecados y embargados dentro del presente proceso, manifestando que a la firma del escrito (Cláusula SEXTA) se hace la entrega real y material del inmueble (sic); pero, solamente presentan ese memorial, sin que se aporte las escrituras públicas en que conste que se haya dado la tradición de los inmuebles, siendo errado suponer que, en tratándose de bienes inmuebles, baste la entrega para que se lleve a cabo la tradición de estos bienes.

De conformidad con el artículo 749 del Código Civil: *“Si la ley exige solemnidades especiales para la enajenación, no se transfiere el dominio sin ellas.”.*

Como de lo que se trata en este asunto es de la transferencia del dominio de bienes inmuebles, ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 756 siguiente que dispone: *“Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos. (...)”.*

Sobre la necesidad del registro de los títulos traslaticios de dominio cuando la ley así lo exija, el artículo 759 del mismo código, contempla: *“Los títulos traslaticios de dominio que deben registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el título del registro de instrumentos públicos.”*

Por su parte, en cuanto al mérito probatorio de los documentos que requieren registro, la Ley 1579 de 2012, artículo 46, dispone: *“Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro”.*

Para la tradición de bienes inmuebles, la escritura pública debidamente registrada, es lo que se denomina los *“documentos ad sustanciam actus”* y, de conformidad con el artículo 256 del Código General del Proceso, *“La falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba”.* Al no poderse suplir por otra prueba, la falta del documento que contenga las solemnidades prescritas en la ley, hace al acto inexistente.

Las anteriores disposiciones exponen con meridiana claridad que, en tratándose de bienes raíces, como los que en este proceso se pretende

transferir su dominio, para que se pueda dar la tradición de los mismos, se requiere del título traslativo que las partes del negocio jurídico deseen emplear, pero que en todo caso deberá cumplir con las solemnidades de la escritura pública y su posterior registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Conforme a lo previsto en las disposiciones legales en cita, el despacho encuentra improcedente el acto de dación en pago, por falta de las solemnidades requeridas, lo que hace al acto inexistente.

En virtud de lo anterior, el Juzgado Cuarto Civil Del Circuito De Sincelejo – Sucre;

RESUELVE

No aprobar la dación en pago presentada por las partes, por las razones expuestas en la parte motiva; en consecuencia, se niega la solicitud de terminación del proceso por dación en pago.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ÁNGEL MARÍA VEGA HERNÁNDEZ
JUEZ