



JUZGADO CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veinte (20) de mayo dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA

RADICADO:	05001-40-03-002-2019-00304-01
PROCEDENCIA:	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE:	MARÍA OLGA SUÁREZ MAZO
DEMANDADO:	GLADYS ELENA MACHADO ARANGO
ASUNTO:	CONFIRMA SENTENCIA

En observancia de las disposiciones contempladas en el Decreto Legislativo 806 de 2020, y efectuados los correspondientes traslados de que trata el art. 14 de ese compendio normativo, procede el Despacho a proferir sentencia escrita que resuelve de fondo la apelación interpuesta por el apoderado judicial de la demandada GLADYS ELENA MACHADO ARANGO, frente al fallo de fecha 11 de noviembre de 2020, emitido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Medellín, que declaró parcialmente próspera la excepción de “*pago parcial de la obligación*” e imprósperas las de “*regulación o pérdida de intereses*”, “*cobro de lo no debido*”, “*incumplimiento del negocio subyacente o causal que origino la obligación hipotecaria*”, “*mala fe de la demandante*”, “*propuesta conciliatoria*” y “*la genérica*”, disponiendo como consecuencia, el remate y avalúo del bien inmueble gravado con hipoteca.

I. ANTECEDENTES

1.1 Lo actuado en primera instancia

La señora MARÍA OLGA SUÁREZ MAZO, actuando a través de apoderado judicial, presentó demanda en proceso Ejecutivo Hipotecario, en contra de la señora GLADYS

ELENA MACHADO ARANGO, con el fin de obtener el pago de \$90.000.000 como capital contenido en la escritura pública N° 126 del 27 de marzo de 2015 de la Notaria Única de San Rafael, más los intereses moratorios desde el día 28 de marzo de 2018 hasta que se efectúe el pago total de la obligación, liquidados a la tasa máxima permitida por la ley.

Como fundamento de lo pedido, exponen los hechos de la demanda, que la señora MACHADO ARANGO, como garantía de pago de la anterior obligación, otorgó hipoteca abierta, de primer grado y sin límite de cuantía, sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 01N-5175858 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte; acto que se protocolizó mediante la escritura pública en cita, N° 126 del 27 de marzo de 2015 de la Notaria Única de San Rafael, donde además se pactó un plazo de tres años para el pago de la obligación, contados desde el otorgamiento de dicho documento público, sin intereses de plazo, precisándose que, vencido dicho término se pagaría por interés de mora la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Bancaria. Dicho escrito introductorio da cuenta de un abono realizado por la demandada el día 27 de junio de 2018, por la suma de \$35.000.000.

El 11 de junio de 2019, el juzgado de conocimiento libró auto de mandamiento de pago por la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000), más los intereses moratorios sobre el capital, causados desde el 28 de marzo de 2018, liquidados a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente; el cual fue notificado en legal forma a la ejecutada el día 30 de octubre del mismo año.

Dentro del término oportuno, la demandada GLADYS ELENA MACHADO ARANGO, actuando a través de profesional de derecho, se opuso a las pretensiones de la demanda formulando las excepciones de *"pago parcial de la obligación"*, *"regulación o pérdida de intereses"*, *"cobro de lo no debido"*, *"incumplimiento del negocio subyacente o causal que origina la obligación hipotecaria"*, *"mala fe de la demandante"*, *"propuesta conciliatoria"* y *"la genérica"*,

1.2. La sentencia impugnada

En sentencia proferida el día 11 de noviembre de 2020, el Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de esta ciudad, ordenó entre otras cosas:

PRIMERO. DECLARAR PARCIALMENTE PROSPERA la excepción de PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN propuesta por el apoderado judicial de la parte demandada.

SEGUNDO. NO DECLARAR PROSPERAS LAS EXCEPCIONES de REGULACIÓN O PÉRDIDA DE INTERESES, COBRO DE LO NO DEBIDO, INCUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO SUBYACENTE O CAUSAL QUE ORIGINO LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA, MALA FE DE LA DEMANDANTE, PROPUESTA CONCILIATORIA y LA GENÉRICA, por lo expuesto en precedencia.

TERCERO. SE DECRETA EL REMATE Y AVALÚO del bien inmueble gravado con hipoteca, identificado con FMI número 01N-5175858 matriculado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín –Zona Norte, para que con su producto se pague a la señora María Olga Suarez Mazo, las siguientes sumas de dinero:

- a) NOVENTA MILLONES DE PESOS M/L (\$90'000.000,00), por concepto de la obligación contenida y garantizada con el gravamen hipotecario constituido en la escritura pública N° 126 del veintisiete (27) de marzo de dos mil quince (2015) de la Notaria Única de San Rafael-Antioquia, más los intereses moratorios sobre el capital, causados desde el 28 de marzo de 2018, liquidados a una y media veces el interés bancario corriente estipulado por la Superintendencia Financiera hasta la solución o pago total de la obligación. (Artículo. 111 de la Ley 510 de 1999).*
- b) Imputar en la liquidación los abonos realizados por la demandada, de la siguiente manera: (1.) Por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$35'000.000,00) efectuado el día 03 de abril de 2018. (2.) Por la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/L (67'000.000,00), realizado el 23 de julio de 2020. (3.) Por valor de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/L (2'800.000,00), realizado el 29 de octubre de 2020.*

1.3. El recurso

Inconforme con la decisión, la parte ejecutada presentó recurso de apelación contra la sentencia emitida, presentando en concreto, dos fundamentos sobre los cuales edifica el recurso, y que expresan su desacuerdo frente a la denegación de las

excepciones de “*regulación o pérdida de los intereses*” y “*el incumplimiento del negocio subyacente o causal que originó la obligación hipotecaria*”; los cuales sustenta así:

a) Regulación o pérdida de intereses.

Expone el alzado, que de acuerdo con el Inciso 4º del Artículo 206 del C.G.P., “*Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resultare probada, se condenará a quién la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia*”, que por tanto, se encuentra debidamente probado con el escrito de demanda y su correspondiente liquidación del crédito que la parte demandante superó en cincuenta por ciento el monto de los intereses con la liquidación por él presentada, sin que sea admisible entender que se trató de un error porque la norma es objetiva y está probada.

b) Incumplimiento del negocio subyacente o causal que originó la obligación hipotecaria

Al respecto, sustenta el apelante que, en el desarrollo de la audiencia, la Juez de primera instancia repitió en tres o más ocasiones que en este proceso habían dos negocios diferentes e independientes: uno el negocio de compraventa, celebrado entre los señores RAÚL ANTONIO MACHADO MONÁ y HÉCTOR EDUARDO VALENCIA SUAREZ; y otro, el negocio o contrato de mutuo, celebrado entre GLADYS ELENA MACHADO ARANGO y MARÍA OLGA SUAREZ MAZO; pero que no obstante, no se comparte, que se haya concluido en la sentencia apelada, que la demandante en este proceso no fue objeto del contrato de compraventa que realizó el señor HÉCTOR VALENCIA, y que por tal razón, no le proceden las excepciones derivadas del negocio causal, lo cual en su sentir, sería tanto como afirmar que por tratarse de un contrato de mutuo no procede la excepción, lo que no es cierto, en razón de que las excepciones derivadas del negocio causal u originario proceden indistintamente en tratándose del contrato de compraventa o del contrato de mutuo o de cualquiera otro; que adicionalmente, si bien esta excepción se propuso referenciando el contrato de compraventa, no descartaba, de ningún modo, la aplicación al tipo de contrato objeto de debate procesal, en razón a que la excepción de mérito se dirige en contra del derecho reclamado y no en contra de un contrato específico,

Agrega que, estando establecido que el negocio subyacente, causal o principal es el contrato de mutuo, contra el cual cabe proponer, entre otras, las excepciones derivadas de tal negocio jurídico; debe precisarse que este contrato no se perfeccionó, ya que de acuerdo con el artículo 2222 del Código Civil, este solo se perfecciona con la tradición, esto es, la entrega del dinero, lo cual se echa de menos en este contrato de mutuo, toda vez que la ejecutante según lo confesó en el interrogatorio, nunca le entregó dineros a la ejecutada, que no la había llegado a ver en su vida, que no tuvo ninguna relación con ella, que nunca le prestó dinero, que el préstamo se lo hizo a su esposo y que a quién conoce es al papá de la ejecutada; imperfección que convierte al contrato de mutuo en inexistente, esto es, que no nació a la vida jurídica y que, por tal razón, la garantía hipotecaria correría la misma suerte.

En este orden, expone que, en su opinión, sí existió mala fe por parte de la demandante porque, tendenciosamente, se prestó para aparecer como acreedora en un contrato de mutuo en el que no le entregó el dinero a la demandada, con el objeto de asegurar el negocio turbio de compraventa ideado por su cónyuge, en el cual se defraudó al comprador entregando solo 26 Hectáreas de las 98 a 100 prometidas, y distrayéndolo con el otorgamiento de tres años de gracia para el pago de la deuda, con la intención de lograr la prescripción de las acciones inherentes al contrato.

II. CONSIDERACIONES

2.1 Problema jurídico

De acuerdo con lo expuesto en precedencia, esta agencia judicial al resolver la alzada debe establecer, si la parte ejecutada probó o no, las excepciones de mérito propuestas, relacionadas con (i) la regulación o pérdida de intereses e (ii) incumplimiento del negocio subyacente o causal que originó la obligación hipotecaria, y si, en consecuencia, se debe revocar o mantener la providencia impugnada.

Para abordar el problema jurídico así planteado, debe analizarse de manera concreta, en el primer caso, si resulta procedente sancionar al demandante con la pérdida de los intereses reclamados, por haber presentado una liquidación de crédito que excede los límites autorizados para el cobro de los intereses moratorios, a sabiendas que tanto en el título ejecutivo soporte del recaudo, como en el escrito de demanda y especialmente en las pretensiones, solicitó que estos fueran liquidados a la tasa máxima permitida por la ley; y en el segundo evento propuesto, si se logró acreditar que la literalidad del título se encontraba o no afectada por las particularidades del negocio subyacente, dando al traste con las pretensiones de la demanda.

2.2 De la competencia del superior.

Observa el despacho que sólo uno de los extremos de la litis apeló y no lo hizo sobre toda la sentencia, motivo por el cual de conformidad con lo establecido en el artículo 328 del C.G.P., la decisión de segunda instancia deberá enmarcarse solo en los reparos efectuados por el apelante a la providencia cuestionada, sin adentrarse en otros asuntos que no fueron objeto de repulsa.

2.3. De los procesos ejecutivos

Es menester indicar, que el proceso ejecutivo tiene como objeto la realización de un derecho privado reconocido en sentencia de condena o en otro título que lleve ínsita la ejecutividad; siendo entonces una coacción tendiente a lograr el cumplimiento de una obligación. Por ello, el título es el presupuesto o condición de la ejecución y consiste necesariamente en un documento contentivo de una voluntad concreta, tratándose de títulos contractuales, o declaraciones unilaterales que deben provenir del deudor o de su causante y estar dotadas de autenticidad, la cual se presume.

El artículo 422 del Código General del Proceso, precisa en su tenor literal que: *"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 él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción (...)"* Tenemos entonces del

aparte de la norma que en lo pertinente acaba de reproducirse, que para que puedan demandarse por la vía ejecutiva las obligaciones, éstas deben ser CLARAS, es decir, que en el documento consten todos los elementos que la integran (acreedor, deudor, objeto o prestación debidamente individualizados), EXPRESAS, que esté determinada sin lugar a dudas en el documento; y EXIGIBLES, esto es, la calidad que la pone en situación de pago o solución inmediata, y que provenga del deudor o su causante.

2.4 De la carga de la prueba en los procesos ejecutivos con sus respectivas consecuencias jurídicas.

El artículo 167 del Código General del Proceso, dispone: *"Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen."*

Significa lo anterior, que la carga de la prueba es la situación jurídica en que la ley coloca a cada una de las partes, consistente en el imperativo de probar determinados hechos en su propio interés, de tal modo que si no cumplen con ese imperativo se ubicarán en una situación de desventaja respecto de la sentencia que se espera con arreglo a derecho. En los procesos ejecutivos se parte de la base del derecho cierto, claro y exigible que le asiste a la parte demandante por tener en su poder un título proveniente del deudor que acredite la obligación. Entonces la carga de la prueba al contrario de lo que ocurre en los procesos de conocimiento se invierte para quedar en manos de la parte que excepciona. Y es ella y solo ella, la que debe procurar la realización y/o efectivización de los medios probatorios.

III. DEL CASO CONCRETO

Procede entonces este Despacho al estudio de los cargos formulados por la parte apelante, a efectos de determinar si los mismos están llamados a prosperar o no, los cuales se concretan en dos aspectos fundamentales, atinentes a que las excepciones de (i) *"regulación o pérdida de intereses"* e *"incumplimiento del negocio subyacente o causal que origino la obligación hipotecaria"*, debieron prosperar.

Adentrándonos al primero de los reparos, esto es, la **REGULACIÓN O PÉRDIDA DE INTERESES**, se tiene que el apelante sostuvo que con fundamento en el Inciso 4° del Artículo 206 del C.G.P., de acuerdo con el cual *“Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) la que resultare probada, se condenará a quién la hizo a pagar a la otra parte una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia”*, y que, al encontrarse debidamente probado con el escrito de demanda y su correspondiente liquidación del crédito que la parte ejecutante superó en un cincuenta por ciento el monto de los intereses con la liquidación por él presentada, debe procederse con la pérdida de los mismos.

Al respecto sostuvo la falladora de primera instancia que, independiente de la forma en que la parte demandante haya realizado la liquidación para efectos de presentar la demanda, ese despacho libró mandamiento de pago en la forma en que lo estimó legal como lo permite el Artículo 430 del C.G.P., esto es, por un capital de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000), mas los intereses moratorios a partir del 28 de marzo de 2018, liquidados a la tasa de una y media veces el interés bancario corriente estipulado por la Superintendencia Financiera, hasta la solución o pago total de la obligación; y disponiendo que el abono informado deberá imputarse en la debida oportunidad procesal por quien realice la liquidación de crédito conforme lo dispone el Art. 1653 del C.C., y no en la forma en que se realizó la liquidación al momento de presentar la demanda, que por tanto, la imputación al momento no se ha realizado y deberá efectuarse en la etapa de la liquidación del crédito, por lo que concluyó que no puede hablarse de una pérdida de intereses en este momento.

Sea lo primero advertir, que el fundamento jurídico en que el abogado de la parte ejecutada sustenta su excepción y su reparo, no tiene cabida en el presente asunto, habida cuenta que el Art. 206 del C.G.P., refiere al juramento estimatorio, establecido por el legislador para aquellos eventos en que se pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, lo que no acontece en el caso a estudio, puesto que por tratarse de un proceso ejecutivo en donde se demandan obligaciones ciertas, exactas, precisas y verificables por el juez desde el momento mismo de la presentación de la demanda, no se le exige al ejecutante realizar el juramento estimatorio, por lo que tampoco podría aplicarse la sanción que dicha norma dispone. En este orden, por la naturaleza

del proceso, las pretensiones se limitan al pago de una suma de dinero y sus intereses, derivada de un título ejecutivo que satisface los requisitos del Art. 422 y 430 ibidem, por lo que el juez desde que se presenta la demanda, analiza los títulos soporte del recaudo ejecutivo y verifica que los intereses que se cobran correspondan a los autorizados por ley.

Ahora bien, dispone el Art. 884 del C. de Cio, en cuanto a las sanciones que deben imponerse ante el cobro de intereses por encima de lo autorizados, que *“Cuando en los negocios mercantiles haya de pagarse réditos de un capital, sin que se especifique por convenio el interés, éste será el bancario corriente; si las partes no han estipulado el interés moratorio, será equivalente a una y media veces del bancario corriente y en cuanto sobrepase cualquiera de estos montos el acreedor perderá todos los intereses, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990”*; no obstante, de lo acordado entre las partes en el título ejecutivo frente a los intereses que han de cobrarse, y del escrito de demanda y sus pretensiones, se advierte, sin asomo de discusión, que en momento alguno se pactó o se solicitó por la parte ejecutante, un rédito que supere el monto autorizado por la ley, pues sus pedimientos en cuanto a la mora en el pago, se sujetaron a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Bancaria.

Por consiguiente, resulta improcedente que por el solo hecho de presentar una liquidación de crédito que no se compadece con el interés moratorio autorizado, deba aplicarse la sanción que la norma comercial dispone, cuando es claro no solo del título ejecutivo objeto de recaudo, sino también de la demanda y sus pretensiones, que son en últimas los límites que tiene el juzgador para decidir en virtud del principio de congruencia, que los pedimientos moratorios fueron ajustados a la norma que los regula; además que, la liquidación de crédito presentada por una de las partes, por sí sola no constituye plena prueba del monto adeudado, puesto que la misma debe ser objeto de aprobación por parte del juez, previo traslado a la parte contraria, y una vez quede ejecutoriada el auto que ordene seguir adelante la ejecución o notificada la sentencia que resuelva sobre las excepciones, tal como lo dispone el Art. 446 del C.G.P.; norma que además, en su numeral tercero, faculta al juez para modificar la liquidación presentada.

Además de lo anterior, y si en gracia de discusión se aceptara que se están cobrando intereses moratorios por encima de lo autorizado, lo cual no acontece en el caso a estudio como se vio, tal situación tampoco sería suficiente para sancionar al ejecutante, habida cuenta que tal penalidad sólo procede cuando los intereses cobrados en exceso, fueron efectivamente pagados

En este sentido la Corte Suprema Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia STC3112 del 13 de marzo de 2019, en referencia a este tema indicó:

"Sobre esto último, ilustrativa resulta ser la sentencia de casación de la Corte, dictada el 30 de julio de 2009, exp. 00085-01, en la que se indicó: "En conclusión, la pérdida y devolución de los réditos pagados en exceso sólo puede darse si previamente se entregaron. Y sólo con tal fundamento habrá de operar la sanción que establece el artículo 72 de la Ley 45 de 1990. (...). [L]as sanciones establecidas en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990 proceden en razón del pago que se realice en exceso de los intereses legalmente permitidos. Al respecto señaló la Corte lo siguiente: "...pactada la tasa de interés del mutuo o no pactada, lo cierto es que si finalmente se paga excediendo los topes legales establecidos al efecto, hay lugar a la sanción legal dispuesta cuando se da tal infracción; queda a salvo sí verificar la incidencia del acuerdo previo y de las consecuencias que correspondan por efecto de tal infracción, según que se trata de intereses remuneratorios o moratorios, a fin de establecer si siendo excesivos hay lugar a la rebaja o pérdida de unos u otros".

En tales condiciones, el primer cargo está destinado al fracaso, y deberá confirmarse la sentencia en este sentido, toda vez que la excepción de "regulación o pérdida de intereses" debió declararse impróspera, como efectivamente se decidió, habida cuenta que como se vio, no existe elemento alguno que permita deducir que deba imponerse la sanción de pérdida de intereses que para el efecto establece el estatuto comercial, como lo pretende el ejecutado.

Superado el análisis del primero de los reparos, se pasa entonces al estudio del segundo de ellos, el cual tiene que ver con el **INCUMPLIMIENTO DEL NEGOCIO SUBYACENTE O CAUSAL QUE ORIGINÓ LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA**. En efecto expuso el apelante que, en el desarrollo de la audiencia, la Juez de primera instancia repitió en tres o más ocasiones que en este proceso habían dos negocios diferentes e independientes: uno el negocio de compraventa, celebrado entre los señores RAÚL ANTONIO MACHADO MONÁ y HÉCTOR EDUARDO VALENCIA SUAREZ; y otro, el negocio o contrato de mutuo, celebrado entre GLADYS ELENA MACHADO ARANGO y MARÍA OLGA SUAREZ MAZO; pero que no obstante, no se comparte, que se haya concluido en la sentencia apelada, que la demandante en este proceso no fue objeto del contrato de compraventa que realizó el señor HÉCTOR VALENCIA, y que por tal razón, no le proceden las excepciones derivadas del negocio causal, lo cual en su sentir, sería tanto como afirmar que por tratarse de un contrato de mutuo no procede la excepción, lo que no es cierto, en razón de que las excepciones derivadas del negocio causal u originario proceden indistintamente en tratándose del contrato de compraventa o del contrato de mutuo o de cualquiera otro; que adicionalmente, si bien esta excepción se propuso referenciando el contrato de compraventa, no descartaba, de ningún modo, la aplicación al tipo de contrato objeto de debate procesal, en razón a que la excepción de mérito se dirige en contra del derecho reclamado y no en contra de un contrato específico.

Agrega que, estando establecido que el negocio subyacente, causal o principal es el contrato de mutuo, contra el cual cabe proponer, entre otras, las excepciones derivadas de tal negocio jurídico; debe precisarse que este contrato no se perfeccionó, ya que de acuerdo con el artículo 2222 del Código Civil, este solo se perfecciona con la tradición, esto es, la entrega del dinero, lo cual se echa de menos en este contrato de mutuo, toda vez que la ejecutante, según lo confesó en el interrogatorio, nunca le entregó dineros a la ejecutada, que no la había llegado a ver en su vida, que no tuvo ninguna relación con ella, que nunca le prestó dinero, que el préstamo se lo hizo a su esposo y que a quién conoce es al papá de la ejecutada; imperfección que convierte al contrato de mutuo en inexistente, esto es, que no nació a la vida jurídica y que, por tal razón, la garantía hipotecaria correría la misma suerte.

En este orden, expone que, en su opinión, sí existió mala fe por parte de la demandante porque, tendenciosamente, se prestó para aparecer como acreedora en un contrato de mutuo en el que no le entregó el dinero a la demandada, con el objeto de asegurar el negocio turbio de compraventa ideado por su cónyuge, en el cual se defraudó al comprador entregando solo 26 Hectáreas de las 98 a 100 prometidas, y distrayéndolo con el otorgamiento de tres años de gracia para el pago de la deuda, con la intención de lograr la prescripción de las acciones inherentes al contrato.

Frente a esta excepción, la juez de primera instancia indicó que la demandada contrajo la obligación para garantizar el negocio jurídico realizado por su padre RAÚL ANTONIO MACHADO MONÁ con el gravamen sobre el inmueble de su propiedad; que es claro que el Código General del Proceso no limita las defensas que puede proponer la parte demandada; pero que en el presente asunto se trata de dos obligaciones diferentes, una el negocio jurídico de compraventa que al parecer existió entre los señores RAÚL ANTONIO MACHADO MONÁ y HÉCTOR EDUARDO VALENCIA SUÁREZ, el cual no ha sido cuestionado por las vías judiciales pertinentes en el evento de haberse configurado el incumplimiento alegado en esta demanda, y otro, el contrato de hipoteca; que por tanto, las obligaciones originadas en la escritura pública de hipoteca, son autónomas e independientes de dicho negocio causal; además que, las partes en el contrato de hipoteca son diferentes de las que celebraron el contrato de compraventa, al parecer subyacente y que al no haber sido la demandante objeto en el contrato de compraventa, no le proceden las excepciones del negocio causal, como lo dispone el Nral. 12 del Art. 784 del C. de Cio.

Como se ha venido relatando, el objeto del presente proceso Ejecutivo, radica en la satisfacción de la obligación hipotecaria adquirida por la señora GLADYS ELENA MACHADO ARANGO a favor de la señora MARÍA OLGA SUÁREZ MAZO, contrato de mutuo que se protocolizó mediante la escritura pública 126 del 27 de marzo de 2015 de la Notaria Única de San Rafael, y mediante la cual la demandada se comprometió a pagar a la demandante la suma de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000).

En este orden, se allegó con la contestación de la demanda contrato de promesa de compraventa suscrito entre los señores HÉCTOR EDUARDO VALENCIA SUAREZ (cónyuge de la demandante) como promitente vendedor y RAUL ANTONIO MACHADO MONÁ (padre de la demandada), como promitente comprador, el día 6 de febrero de 2015, sobre dos predios ubicados en el municipio de San Rafael, Antioquia, esto es, el Lote N° 1 con matrícula inmobiliaria 018-58366 del cual no se indicó cabida alguna en dicho documento, y el lote N° 2 identificado con matrícula 018-91787 con una cabida aproximada de 23 hectáreas; para lo cual acordaron un precio de \$120'000.000, pagaderos así: \$5'000.000 en efectivo, \$25'000.000 en semovientes vacunos y \$90'000.000 garantizados con hipoteca de un inmueble.

Acto seguido, se allegó escritura pública de compraventa N° 125 suscrita el día 27 de mayo de 2015 de la Notaría Única de San Rafael, en la cual aparece como vendedor el señor HÉCTOR EDUARDO VALENCIA SUAREZ, y como compradores, la señora GLADYS ELENA MACHADO ARANGO y el señor RAMÓN ARTURO MACHADO ARANGO, hijos del señor RAUL ANTONIO MACHADO MONÁ, sobre los mismo lotes en cuestión, indicándose que uno de los predios tiene una cabida de aproximadamente 3 hectáreas y el otro de 23 hectáreas, sin embargo, se señaló en el parágrafo SEGUNDO de la cláusula PRIMERA que *"No obstante la mención de las cabidas y sus linderos, la venta se verificará como cuerpo cierto, de tal forma que en una eventual diferencia entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas, no dará lugar a reclamo posterior alguno por alguna de las partes"*; así mismo, se acordó como precio de venta la suma CINCUENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$51.000.000); empero, manifiesta la ejecutada que contrario a lo señalado en dicho documento público, fueron recibidas de 98 a 100 hectáreas aproximadamente, y que pese a que en la escritura solo se contempló un total de 26, el señor HÉCTOR EDUARDO VALENCIA SUAREZ, ha venido prometiendo la corrección, pero no lo ha hecho, y que por esta razón los lotes no se han podido vender, lo que generó el incumplimiento por parte de la demandada.

En este orden de ideas, son dos los contratos que aparecen en juego, de un lado, el contrato de compraventa entre el señor HÉCTOR EDUARDO VALENCIA SUAREZ, y los señores GLADYS ELENA MACHADO ARANGO y RAMÓN ARTURO MACHADO ARANGO, sobre los bienes inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria N° 018-

58366 y 018-91787; y de otro el contrato de mutuo con garantía hipotecaria entre las señoras GLADYS ELENA MACHADO ARANGO y MARÍA OLGA SUÁREZ MAZO, en el cual la deudora garantizó con la propiedad identificada con folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-5175858, la obligación contraída por su padre RAMÓN ARTURO MACHADO ARANGO; los cuales de entrada se advierten que son dos negociaciones autónomas e independientes, en tanto que la hipoteca que acá se ejecuta es accesoria al contrato de mutuo y no de compraventa.

Ahora, si bien, alega el apoderado judicial de la parte demandada que en vista de que en los interrogatorios de parte, la demandante confesó que no conoce a la ejecutada, que a ella nunca le ha prestado dinero y que entre ellas dos no existió ninguna relación, el contrato de mutuo no nació a la vida jurídica por cuanto en este tipo de negociaciones se exige como tradición, la entrega del dinero, lo cual no aconteció en este caso y que por tanto, igual suerte debe correr la hipoteca; no es menos cierto que, deja de lado el apelante, de una parte, que la señora GLADYS ELENA MACHADO ARANGO compareció al contrato de mutuo para respaldar la obligación asumida por su padre, señor RAUL ANTONIO MACHADO MONÁ, con el gravamen sobre el inmueble de su propiedad, y de otro, que en su interrogatorio de parte, la ejecutante también señaló que el negocio fue entre su esposo y el señor MACHADO, quien les manifestó que su hija tenía una propiedad para hacer la hipoteca, y que además, que como el señor RAUL ANTONIO no le pagaba el dinero a su esposo y él lo necesitaba, ella le prestó la plata, por lo que las partes tenían pleno conocimiento que era la señora GLADYS ELENA MACHADO ARANGO, hija del señor RAUL ANTONIO MACHADO MONÁ quien respaldaría la obligación; actuaciones que son totalmente válidas a la luz del principio de la autonomía de la voluntad negocial.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que el presente asunto se trata de un título ejecutivo contenido en una escritura pública, y no de un título valor, por tanto, no puede traerse a colación las normas relativas a las excepciones de la acción cambiaria, como lo hizo la A-quo, pues no se persigue en el caso de marras el cobro judicial de un crédito contenido en un título valor; por tanto, puede la parte ejecutada, en procura de su defensa, proponer cualquier tipo de excepciones tendiente a enervar las pretensiones de la demanda, conforme lo establece el Art.

442 del C.G.P., el cual exige básicamente que las excepciones sean alegadas dentro del término autorizado, con indicación de los hechos en que se funden y acompañando las pruebas relacionadas con ellas, sin que pueda indicarse que a la demandante no se le podían oponer las excepciones del negocio causal por no haber sido parte en este, como lo exige el Nral. 12 del Art. 784 de C. de Cio., pues por tratarse de un título ejecutivo, las mismas sí le son oponibles.

Así las cosas, al examinar y confrontar la situación planteada por el apelante, con los elementos de juicio que obran en el plenario, se tiene que al corresponder la ejecución al cobro de un título ejecutivo, la excepción del *"incumplimiento del negocio subyacente o causal que originó el incumplimiento de la obligación hipotecaria"* puede abarcar múltiples hipótesis respecto al negocio jurídico que dio origen a la creación del título, verbi gratia, relacionadas con la inexistencia, o ineficacia del contrato, nulidad absoluta o relativa, simulación, incumplimiento de obligaciones, etc., no encontrándose demostrado en el plenario que se hubiere iniciado acción alguna para demandar el contrato de compraventa, por ninguna de las partes intervinientes en el mismo, además, que, de los documentos que promesa de compraventa y contrato de compraventa se advierte, de un lado, que dicho negocio recayó sobre 26 hectáreas aproximadamente, y de otro, que como se transcribió en lo pertinente, la venta se hizo como cuerpo cierto, renunciando las partes a reclamar cualquier tipo de diferencia entre las cabidas reales y las cabidas declaradas; razón por la que el negocio causal al que alude la parte apelante, no desvirtúa por manera alguna la obligación hipotecaria objeto de recaudo, ya que la deudora no logró demostrar fehacientemente que la obligación por ella contraída en la escritura pública se vea afectada por las particularidades del negocio subyacente, pues como se itera, se trató de dos contratos diferentes; además no se demostró que lo vendido hubieren sido de 87 a 100 hectáreas, pues ni en la promesa de compraventa, ni en la escritura pública de venta, se documenta que se hubiere prometido vender esta cantidad de tierra, que pudiera llevarnos a concluir que existe un incumplimiento del vendedor y que es esta la razón por la que la ejecutada no realiza el pago del saldo del precio que está pendiente, asunto este que deberá demostrar en un proceso diferente donde se demande el incumplimiento del contrato de compraventa.

En este orden, la parte ejecutada no logró desvirtuar la obligación que en su contra se demanda, ya que adicional a lo indicado, se demostró que la demandada respaldó con su patrimonio la obligación asumida por su padre, en la suma de noventa millones de pesos y que por disposición del acreedor originario, señor HÉCTOR EDUARDO VALENCIA SUÁREZ, la hipoteca se hizo a favor de su cónyuge, la señora MARÍA OLGA SUÁREZ MAZO, manifestaciones que fueron confesadas por la misma ejecutante en su interrogatorio de parte, que como se itera, hacen parte de la libertad negocial que les asiste a los contratantes, en la misma forma como el señor RAUL ANTONIO MACHADO MONÁ dispuso que los inmuebles comprados se escrituraran en favor de sus hijos, GLADYS ELENA MACHADO ARANGO y RAMÓN ARTURO MACHADO ARANGO.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que, entre las partes involucradas en el litigio no existió una negociación directa, como bien se expone en los interrogatorios de parte, sin que por tal razón pueda significarse que el negocio no nació a la vida jurídica, como lo sustenta el alzado, máxime que si así fuera, no se entendería entonces la razón de ser de los abonos confesados por la acá demandada.

Evidenciándose entonces, que en caso sub examine, ambas partes se encuentran legitimadas en el presente asunto, la demandante, como acreedora, como quiera que así lo dispuso el vendedor originario, y la deudora, como garante de la obligación asumida por su padre, y en últimas, como compradora del inmueble, pues de la escritura de compraventa, se advierte que los bienes inmuebles que fueron objeto del negocio causal que se discute por la parte demandada, no fueron puestos a nombre del promitente comprador sino, que fueron adquiridos en comunidad y proindiviso por los hijos de este, siendo la demandada propietaria de un 50%.

Concepto jurídico de legitimación en la causa, sobre el que enseñó la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia SC1182 de febrero 8 de 2016 Magistrado Ponente Doctor Ariel Salazar Ramírez expediente 54001 31 03 003 2008 00064 01:

“Acoger la pretensión en la sentencia depende de, entre otros requisitos, que «se haga valer por la persona en cuyo favor establece la ley sustancial el derecho que

se reclama en la demanda, y frente a la persona respecto de la cual ese derecho puede ser reclamado (...). Si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél, como acontece cuando reivindica quien no es el dueño o cuando éste demanda a quien no es poseedor» (CSJ SC, 14 Ago. 1995, Rad. 4628, reiterado en CSJ SC, 26 Jul. 2013, Rad. 2004-00263-01)."

De manera que, en el caso a estudio, el título ejecutivo aportado como soporte de recaudo, contiene una obligación clara, expresa y exigible, contenida en un documento que proviene del deudor, y que constituye plena prueba contra él (Art. 488 C. de P.C.), por lo que es prueba suficiente de la existencia del derecho de crédito y, de la exigibilidad judicial del mismo; considerándose entonces que si la deudora optó por hacer oponibles asuntos propios del negocio causal, debía probar (i) las características particulares del mismo; y (ii) que este tenía el estatus suficiente para afectar el carácter autónomo y la exigibilidad del derecho de crédito que en esta demanda se discute, lo que no aconteció en el presente asunto; ya que no solo no logró demostrar el incumplimiento del negocio subyacente, sino que además, no probó que este afectara las particularidades propias de la obligación hipotecaria que acá se demanda.

CONCLUSIÓN

En virtud de todo lo expuesto, esta agencia judicial considera que la decisión adoptada por la falladora de primera instancia debe confirmarse, ya que estuvo acertada, pues existió una valoración probatoria y jurisprudencial adecuada y por tanto habrá de confirmarse la sentencia recurrida, condenando en costas en segunda instancia a la parte demandada, para lo cual se fijaran como agencias en derecho la suma de dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto el Juzgado Catorce Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la sentencia apelada, cuya fecha, procedencia y naturaleza se indicaron en la parte introductoria de esta providencia, por las razones expuestas en la motivación.

SEGUNDO: Se condena en costas en esta instancia a la parte demandada, como agencias en derecho se fija la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

TERCERO: Por secretaría remítase el expediente digital al juzgado de conocimiento

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE
MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ

30.

Firmado Por:

MURIEL MASSA ACOSTA
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 014 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

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: **7b7037785998df5d0309830f7dece85a72eee0a05daba8a27fd9439a68e76bf2**
Documento generado en 24/05/2021 11:06:36 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>