



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA. CATORCE (14) DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE (2020).

RADICACIÓN: 08001315300520200010800
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: RAAD MONTAÑO Y COMPAÑÍA S en C.S
DEMANDADO: CONSTRUCTORA DANTE S.A.S y/o

Se procede a decidir en el presente proceso si se dio cumplimiento a lo ordenado en el auto de fecha octubre 9 de 2020, en el que se ordenó subsanar esta demanda.

El apoderado del demandante allego escrito de fecha 7 de diciembre de 2020 en el que señala que subsana la demanda de la siguiente forma:

1. El día, 04-12-2020, mediante solicitud escrita a la Notaria primera (1) del círculo de Barranquilla, se radico, solicitud de modificación de la minuta, de acuerdo a la ordenado en el auto de fecha 09 de octubre de 2020, proferido por estado de fecha 01-12-2020.

2. La Notaria primera (1) del círculo de Barranquilla, el día siete (07) de diciembre de 2020, emite pronunciamiento, en relación a la solicitud de eliminación del acto de cancelación de Hipoteca de la minuta; Sustentado en el Parágrafo Único, del artículo diecisiete (17) de la Ley 675 de 2001, el transcribimos: **DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL...PARÁGRAFO**. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado. Ver anexo 1 del presente memorial.

3. Teniendo en cuenta lo reglado en la norma descrita anteriormente y el pronunciamiento emitido por la Notaria primera (1) del círculo de Barranquilla, la minuta aportada y la cual hace parte integral del proceso, se ajusta a la reglado en la norma; motivo por lo cual no sería necesario modificar la minuta actual aportada. Ver anexo 1 del presente memorial

4. De acuerdo a la contenido en la Minuta aportada en el proceso, en la misma, intervienen la sociedad CONSTRUCTORA DANTE S.A.S y la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del patrimonio autónomo denominado fideicomiso DANTE STILNOVO, demandados y obligados hoy; En calidad de transferente del Derecho real de dominio a favor del Demandante, la sociedad RAAD MONTAÑO Y COMPAÑÍA S. en C.S.; quienes de acuerdo al Numeral tercero (3) de la pretensiones de la demanda y las pruebas aportadas que sustentan las mismas, son lo obligados a suscribir la referida minuta en relación al acto exclusivo de transferencia de dominio.

5. En cuanto a la suscripción de la minuta por parte del juez, lo haría en representación de los demandados hoy, en el evento de que estos no cumplan con su obligación, en relación y exclusivamente al acto de transferencia de Dominio.

6. Ahora bien, para efectos de la suscripción o autorización de cancelación de hipoteca a favor del Banco BBVA, anotación No.1 de la matrícula inmobiliaria No.040- 575225, hipoteca con Cuantía Indeterminada elevada a Escritura No.3.000 del 15- 12-2015 Notaria Primera de Barranquilla, a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"; SE DEBE OBLIGAR a ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DANTE STILNOVO en



calidad de FIDUCIARIA y CONSTRUCTORA DANTE S.A.S, como FIDEICOMITENTE GERENTE, a PAGAR la prorrata de la hipoteca, tal como se solicita en la demanda.

7. Lo señalado anteriormente, se pretende y solicita en la demanda, mas exactamente, en el numeral 2.1 de las pretensiones de la demanda, el cual transcribimos Ordenar pagar a las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DANTE STILNOVO en calidad de FIDUCIARIA y CONSTRUCTORA DANTE S.A.S, como FIDEICOMITENTE GERENTE, a pagar la prorrata de la hipoteca anotación No.1 de la matrícula inmobiliaria No.040-575225, hipoteca con Cuantía Indeterminada elevada a Escritura No.3.000 del 15-12-2015 Notaria Primera de Barranquilla, a favor del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA" N.I.T: 860.003.020-1, según lo acordado en el numeral No.1 de la cláusula primera del Acta de Conciliación No.1408 del 14 de enero de 2020.

8. En consecuencia, en el acto de cancelación de hipoteca debe intervenir o mediar autorización por parte del BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", lo cual solo es posible, Si se obliga a los demandados ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DANTE STILNOVO en calidad de FIDUCIARIA y CONSTRUCTORA DANTE S.A.S, como FIDEICOMITENTE GERENTE, a que cumplan con su obligación contenida en el numeral No.1 de la clausula primera del Acta de Conciliación No.1408 del 14 de enero de 2020, la cual hace parte de la integral de las pruebas del proceso de la referencia.

9. Tal como se sustenta y prueba en la demanda, la obligación de saneamiento por parte de los demandados en relación a al pago de la prorrata de la hipoteca, no solo se encuentra contenido en el Acta de Conciliación No.1408 del 14 de enero de 2020, si no igualmente contemplada en el Parágrafo Cuarto de la Clausula Cuarta del Contrato de Vinculación como Beneficiario de Área No. 238036, documentos que hacen parte integral del proceso de la referencia.

10. Teniendo en cuenta lo expuesto en los numerales anteriores y las pretensiones de la demanda, pruebas y anexos, reiteramos que se debe obligar a las sociedades ALIANZA FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO DANTE STILNOVO en calidad de FIDUCIARIA y CONSTRUCTORA DANTE S.A.S, como FIDEICOMITENTE GERENTE, a que efectúen el pago de la prorrata de la hipoteca con el objeto de que, una vez suscrita la minuta de transferencia de dominio y cancelación de hipoteca, ya sea por su despacho o los demandados, el acto de cancelación de la hipoteca pueda ser suscrita autorizado por el BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA", en calidad de Acreedor Hipotecario.

11. De esa forma, una vez devuelta la minuta a la Notaria primera (1) del circulo de Barranquilla, la firma pueda ser autoriza por el Notario, toda vez que se ajustaría la misma al Parágrafo Único, del articulo diecisiete (17) de la Ley 675 de 2001.

Consideraciones

El punto sobre el cual el juzgado ordeno la subsanación de la demanda es porque el demandante en su demanda solicito que se llevara a cabo la cancelación del gravamen hipotecario en la porción que le correspondía en los inmuebles sobre los cuales se solicitaba la suscripción del contrato de compraventa. Ante esta petición el juzgado le señalo al apoderado del demandante que el acreedor hipotecario no fue incluido en la conciliación y que se requería que este se hubiera obligado en la conciliación en tal sentido, es decir, de autorizar la cancelación de la parte de la hipoteca que corresponde a dicho inmueble, de ahí que el Juzgado no podía ordenar cancelar dicha hipoteca ante la falta del presupuesto de autorización del acreedor hipotecario de hacer dicha cancelación.



Si bien el apoderado de la parte demandante entre las pretensiones incoadas contra la entidades demandas entre ellas se solicitó que estas cancelaran la prorrata de la hipoteca que recae sobre los inmuebles, aceptando en gracia de discusión que esta obligación es clara y expresa de lo cual haremos mención posteriormente, dicha obligación se debió cumplir primero para después hacer la cancelación de la prorrata de la hipoteca, porque la suscripción de dicha cancelación está sujeta a que se encuentre pagada o autorizada la prorrata de la hipoteca. Que el juzgado nunca ha mencionado que no sea posible que se lleve a cabo la prorrata de dicha hipoteca el punto está en que tiene que estar cancelada al acreedor o este emitir su autorización, punto este último que lo señaló el notario primero y que consagra el artículo 17 de la Ley 675 de 2009.

En cuanto a la pretensión de que se pague el valor de la prorrata de la hipoteca por parte de los demandados, también se debe destacar que no se determinó cual es el monto que se debe pagar por concepto de la prorrata de la hipoteca, pretensión que no resulta clara ni expresa, ante la falta de determinación del monto a pagar.

Así las cosas, se tiene por no subsanada la presente demanda y debe procederse a su rechazo.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del circuito de Oralidad de Barranquilla,

RESUELVE

- Rechazar la presente demanda, por no encontrarse subsanada en los términos indicados.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

3


CANDELARIA OBYRNE GUERRERO.

Por anotación en estado	N° _192
Notifico el auto anterior	
Barranquilla,	<u>16-12-2020</u>
ALFREDO PEÑA NARVAEZ	
Secretaria	