

CONSTANCIA DE SECRETARIA

A despacho del señor Juez la presente demanda, la que correspondió por reparto efectuado por la Oficina Judicial, para decidir sobre su admisión. Sírvase proveer.

Manizales, febrero 3 de 2022.

**JUAN FELIPE GIRALDO
JIMÉNEZ
SECRETARIO**

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, tres (03) de febrero de dos mil veintidós (2022)

Se decide la viabilidad de librar el mandamiento ejecutivo deprecado por la señora María Azucena Alarcón Botero, a través de la demanda ejecutiva de obligación de hacer que inició frente de Álvaro Noguera Cruz y María Andrea Lorza Palacios, radicada en este despacho con el número 17001310300620210027100.

ANTECEDENTES

En efecto, pidió la actora que se libre orden a los demandados para que, dentro de los tres días “siguientes a la ejecución de la sentencia”, procedan a levantar el gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble identificado con folio de matrícula No 100-34734, ubicado en la Calle 73ª No. 17-38, apto 301, Bloque 1C, Torres de Oriente, en Manizales; y que si en dicho término no se produce el levantamiento suplicado, sean condenados a pagar los perjuicios materiales y morales en cuantía de \$ 190'000.000,00.

Lo anterior, porque la accionante compró dicho predio mediante la Escritura Pública No. 3740 del 12 de junio de 2019 corrida en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales; y allí los demandados se comprometieron, además de la enajenación inherente a dicho vínculo contractual, a levantar la hipoteca que pesaba sobre el mismo, según

Escritura Pública 3012 del 15 de mayo de 2019; sin embargo, a pesar de haber pagado el precio a entera satisfacción de los accionados, el cual fue convenido en la suma de \$ 190'000.000,00; aún no se ha efectuado el levantamiento del antedicho gravamen hipotecario, no obstante los requerimientos que la actora les ha hecho con tal propósito

CONSIDERACIONES

1. Sabido es que del contrato de compraventa emergen para el vendedor las obligaciones de hacer la entrega o tradición de la cosa y salir al saneamiento de la misma (C. Civil, art. 1880). Esta última tiene dos propósitos específicos a saber: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa y responder de los vicios ocultos de esta, llamados vicios redhibitorios (art. 1893 ibídem).

2. El primero de dichos saneamientos que, consistente en amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa, se ejerce frente a acciones judiciales fundadas en hechos anteriores a la compraventa. Este saneamiento puede comprender dos momentos:

2.1. El primero, en el que el vendedor deberá prestar colaboración al comprador para que salga victorioso frente a la acción que se le plantea, a fin de no ser despojado judicialmente de la cosa. La evicción es la privación de todo o parte de la cosa por sentencia judicial (art. 1894). Por esta razón a este saneamiento se le llama saneamiento por evicción.

2.2. El segundo momento, acaece cuando el comprador es, vencido en el respectivo proceso, caso en el cual el vendedor deberá ser condenado a pagar las sumas expresadas en el artículo 1904 de la obra en cita.

2.3. En todo caso, para que el vendedor sea obligado al saneamiento es menester que el comprador demandado lo cite al proceso en el comprador es demandado (art. 1899)

3. Ahora, siendo el contrato de compraventa un contrato bilateral, el contratante goza de la opción de pedir, a su arbitrio, el cumplimiento o la resolución de lo pactado, en ambos casos con indemnización o perjuicios (art. 1546 ibídem)

Por supuesto, que si del cumplimiento de la obligación pactada se trata, la vía procesal más propicia será la ejecutiva, claro está, en la medida en que la misma sea expresa, clara y exigible y, por supuesto, conste en un documento que haga plena prueba contra el deudor o sus herederos (art. 422 del C. G. del Proceso). Es decir, si el contratante cumplido puede valerse de un título ejecutivo. En caso contrario, el interesado deberá acudir al proceso declarativo.

A propósito de tales exigencias del título ejecutivo, el Dr. Hernán Fabio López Blanco¹ explica que el ser expresa la obligación implica *“que se manifieste con palabras, quedando constancia escrita y en forma inequívoca de una obligación”...*; *“el ser expreso conlleva claridad, que la obligación sea clara, es decir, que sus elementos constitutivos, sus alcances, emerjan con toda perfección de la lectura misma del título ejecutivo”...* y respecto a la exigibilidad, citando a la Corte Suprema de Justicia: *“es la calidad que la coloca en situación de pago inmediato por no estar sometida a plazo, condición o modo, esto es por tratarse de una obligación pura y simple y ya declarada”...*

4. En el caso que ocupa la atención del despacho, se insiste, que el demandante pretende que se ordene a los accionados efectuar el levantamiento de la hipoteca que pesa sobre el predio que dijo haber comprado.

Efectivamente, en la anotación 025 del certificado de tradición 100-34734, adosado a la demanda, se aprecia el registro de la Escritura Pública 3019 del 15 de mayo de 2019, corrida en la Notaría 2ª de

¹ López Blanco, Hernán Fabio. Instituciones de Derecho Procesal Civil Colombiano, Tomo II, parte especial, Editorial ABC, quinta edición, páginas 300 y 301.

² Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 31 de agosto de 1942.

este Círculo notarial, por medio de la cual los aquí demandados constituyeron hipoteca abierta a favor del señor Carlos Andrés Calderón Díaz.

No existe allí alguna otra anotación que registre la cancelación del mencionado gravamen.

También, se anexó a la demanda la Escritura Pública No. 3.740 del 12 de junio de 2019, corrida en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, por la cual los señores ÁLVARO NOGUERA CRUZ y la señora MARÍA ANDREA LORZA PALACIOS transfirieron a título de venta el derecho de dominio sobre, entre otros, el bien inmueble identificado con folio de matrícula No 100-34734, ubicado en la Calle 73ª No. 17-38, apto 301, Bloque 1C, Torres de Oriente, en Manizales, a la señora MARIA AZUCENA ALARCÓN LOTERO, en el cual se acordó como precio la suma de \$190.000.000, de los cuales \$160.000.000 se entendían recibidos a satisfacción al momento de la suscripción de dicho acto, y el restante \$30.000.000 representados en una hipoteca abierta sin límite de cuantía constituida en el mismo acto en favor de la señora PATRICIA LILIANA SERNA TORO.

El registro de dicha compraventa se observa en la anotación 025 del certificado de tradición 100-34734, también anexado a la demanda.

Ciertamente, en la citada escritura se lee:

“SEGUNDO: Que la parte vendedora garantiza que el inmueble objeto de esta venta es de su exclusiva propiedad, lo posee regular y pacíficamente, no lo ha enajenado a ninguna otra persona, se halla libre de toda clase de gravámenes, uso, usufructo, censo, embargo judicial, demandas, condiciones resolutorias, arrendamiento por escritura pública, patrimonios de familia, limitaciones para el dominio y goce, pleito pendiente, afectación a vivienda familiar, lo mismo que a paz y salvo de toda clase de impuestos, tasas o contribuciones de carácter municipal, departamental o nacional. Obligándose LA PARTE VENDEDORA a salir al saneamiento en los casos de Ley.

PARÁGRAFO: El inmueble identificado con folio de matrícula No 100-34734 soporta HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA a favor de CARLOS ANDRÉS CALDERÓN DÍAZ mediante la Escritura Pública número 3012 de fecha 15 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales (...)”

Así las cosas, observa este juzgador que la ejecución que se pretende adelantar no es viable, porque si bien es cierto que por el contrato de compraventa, el vendedor se obligó a efectuar la entrega o tradición de la cosa y, adicionalmente, a salir al saneamiento de la misma; se aprecia que la entrega o tradición de la misma ya se llevó a cabo, aspecto que aquí no se discute; y que el saneamiento, en especial el saneamiento por evicción aún no se ha hecho exigible, toda vez que la accionante no ha sido demandada por un tercero que le esté disputando el dominio o posesión del predio objeto de la mencionada compraventa.

En este sentido tiene dicho la jurisprudencia nacional que:

*“Si bien es verdad que a términos del artículo 1899 del C.C. el comprador a quien se demanda la cosa vendida por causa anterior a la venta tiene acción para citar al vendedor con miras a que este comparezca a defenderla, no lo es menos que ese derecho del comprador, fundado en la obligación de saneamiento impuesta al vendedor (art. 1893 C. C), **solo genera indemnización para aquel en la medida en que se produzca la evicción, entendida ésta como la privación total o parcial de la cosa vendida por efectos de una sentencia judicial** (Casación Civil de 31 de octubre de 1995)”*

Adicionalmente, el saneamiento, en su primera fase, sólo puede ocurrir en el proceso declarativo donde se controvierta el dominio o posesión que ostenta el comprador, a través de la citación que éste haga al vendedor; de ninguna manera en procesos ejecutivos como el que se pretende iniciar por la actora.

Ahora, en el párrafo de la cláusula segunda quedó constancia del comentado gravamen; circunstancia que ameritaba que los

compradores se abstuvieran de contratar o, de insistir en la celebración del contrato, pactar condiciones o previsiones más favorables, de cara a el riesgo que implica adquirir un bien gravado; de modo que si no lo hicieron, deberán soportar las consecuencias de su negligencia.

Lo anterior, porque la hipoteca da al acreedor el derecho de pagarse con la finca hipotecada en cabeza de quien la posea y a cualquier título que la haya adquirido (art. 2452 del C. Civil). Quiere decir lo anterior, que la hipoteca fue constituida para garantizar el pago de la obligación que tenían los vendedores con el señor Carlos Andrés Calderón Díaz, de suerte que si aquellos no pagan, dicho acreedor podrá pagarse con el remate del inmueble, sin importar quien sea su actual propietario; porque el inmueble, se insiste, garantiza el pago de la mencionada obligación.

No puede, entonces, cancelarse la hipoteca porque implicaría alterar los términos de la relación contractual surgida entre los vendedores y el acreedor hipotecario, y que no es objeto de debate de la ejecución que se pretende iniciar; y además, porque en ninguna de las cláusulas de la compraventa, los vendedores se comprometieron a levantar dicha hipoteca y menos fijaron un plazo determinado en que lo harían.

De igual modo, no es posible adelantar la ejecución para condenar a los demandados al pago de perjuicios, porque este proceso no es la vía adecuada para determinar la existencia y el monto de los mismos, tal debate debe surtirse a través de un proceso declarativo.

En suma: Se negará el mandamiento implorado, por cuanto en la Escritura Pública 3740 no puede servir de título ejecutivo para el levantamiento de la hipoteca a favor de Carlos Andrés Calderón Díaz, porque en dicho documento no consta la obligación clara y expresa de los demandados de levantarla; tampoco se les puede condenar a pagar los perjuicios por la falta de dicho levantamiento, porque este proceso no es el escenario para ese efecto.

Finalmente, se reconocerá personería jurídica al Dr. GUILLERMO MARÌN OSPINA, abogado en ejercicio y portador de la T.P No. 161.624 del C. S. de la J, para representar judicialmente a la parte demandante, en los términos conferidos y demás facultades previstas en el artículo 77 CGP.

Por lo expuesto, el Juez Sexto Civil del circuito de Manizales,

RESUELVE

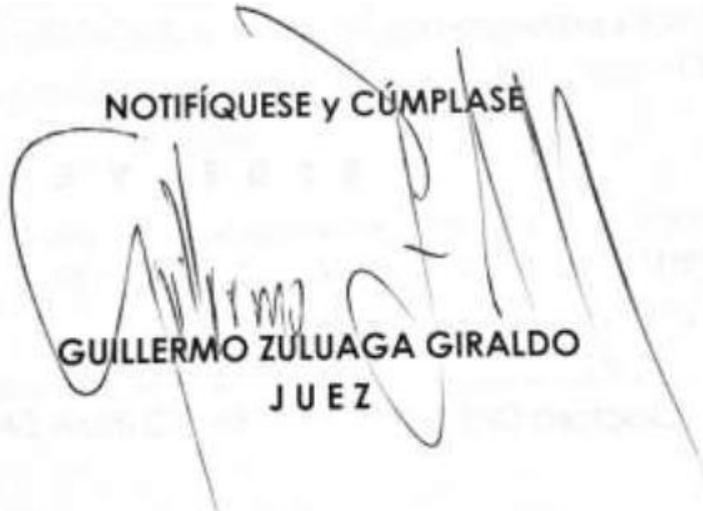
PRIMERO: NEGAR el mandamiento de pago solicitado a través de la demanda EJECUTIVA DE OBLIGACIÓN DE HACER promovida a través de apoderado por MARIA AZUCENA ALARCÓN LOTERO a través de apoderado, contra ÁLVARO NOGUERA CRUZ y MARÍA ANDREA LORZA PALACIOS, demanda que se radicó bajo el número 17001310300620210027100, por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: RECONOCER personería jurídica al Dr. GUILLERMO MARÌN OSPINA, abogado en ejercicio y portador de la T.P No. 161.624 del C. S. de la J, para representar judicialmente a la parte demandante, en los términos conferidos y demás facultades previstas en el artículo 77 CGP.

TERCERO: AUTORIZAR el retiro de la demanda sin necesidad de desglose.

CUARTO: ORDENAR el archivo de las diligencias, previa cancelación en los sistemas que se manejen en el despacho.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE



GUILLERMO ZULUAGA GIRALDO
JUEZ

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO
MANIZALES – CALDAS

NOTIFICACIÓN POR ESTADO

El auto anterior se notifica en el Estado Electrónico
Manizales, 04/feb/2022

JUAN FELIPE GIRALDO JIMÉNEZ
Secretario