



JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO

POPAYAN - CAUCA

j06ccpayan@cendoj.ramajudicial.gov.co

AGOSTO CUATRO DE DOS MIL VEINTE

Se procede mediante la presente providencia resolver las excepciones previas formuladas por la apoderada judicial de la parte demandada Dra. GLORIA ESTELA CRUZ ALEGRIA dentro del proceso ordinario que por resolución de contrato interpusiera a través de apoderado judicial VICTOR EDUARDO DRACO LOPEZ, la señora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ contra el señor HEBERTH SARRIA VILLA.

Igualmente se procederá a definir de las excepciones previas que formulara la señora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ frente a la demanda de PRESCRIPCION que formula el demandado HEBERTH SARRIA VILLA, que denomino PLEITO PENDIENTE, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA Y COSA JUZGADA

PREVIO estudio del caso se tiene que las pretensiones RESOLUTORIAS de la parte demandante BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ NO ESTAN LLAMADAS A DECLARARSE; COMO TAMPOCO las pretensiones que en demanda de reconvención formulara a través de su apoderada judicial el señor HEBERTH SARRIA VILLA EN CUANTO QUE la parte demandante no se encuentra legitimada para instaurar la presente acción por cuanto de las pruebas aportadas al proceso se concluye fácilmente que la demandante no es una contratante cumplida, por lo cual al tenor de lo dispuesto en el art. 278 del C.G.P. QUE EN LO PERTINENTE INDICA ---CUANDO SE ENCUENTRE PROBADA LA COSA JUZGADA, LA TRANSACCION, LA CADUCIDAD, LA PRESCRIPCION EXTINTIVA Y LA CARENCIA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA, deberá dictarse sentencia anticipada, ESTA figura procesal tiene como finalidad una efectiva y pronta administración de justicia pues sustrae a las partes y demás intervinientes de verse sometidos a todas las etapas de un proceso judicial cuando se encuentren demostrados ciertos supuestos facticos o jurídicos que desvirtúan la procedencia de las pretensiones elevadas bajo tal perspectiva el legislador consagro tal disposición que impone al juez terminar de forma anticipada un juicio que se somete a su conocimiento cuando se encuentra en curso cualquiera de las causales que estipula el art 278 del estatuto procesal

Al respecto La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado

“ Por Supuesto que el carácter anticipado de una resolución definitiva supone la pretermisión de fases procesales previas que de ordinario deberían cumplirse, no obstante, dicha situación esta justificada en la realización de los principios de celeridad

y economía que informan el fallo por adelantado en las excepciones hipótesis que el legislador habilita dicha forma de definición de la Litis (corte Suprema de Justicia Sala de Casacion Civil sentencia SC 18205 de 3 de noviembre de 2017 MP AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO)

ASI ENTONCES ANTE LA DEMOSTRACION DE LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION en la causa de la demandante se impone como deber a la autoridad judicial hacer un pronunciamiento sobre las excepciones en la modalidad de escrita como quiera que se encuentra probada una causal que impide continuar con el adelantamiento del proceso

Asi lo ha admitido la Sala de Casacion Civil de la Corte suprema de Justicia en la sentencia CS 132 DE 12 DE FEBRERO DE 2018, M.PONENTE AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO, al avalar la procedencia de abstenerse de alargar de forma injustificada un proceso, en la acción formulada de resolución de contrato la demandante BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ NO demuestra que haya cumplido con sus obligaciones contractuales o la calidad de promitente vendedora cumplida, hecho que se desvirtúa con la comprobación de la excepción de transacción formulada por el demandando HEBERTH SARRRIA VILLA a través de su apoderado judicial.-

En el proceso la apoderada del demandado HEBERTH SARRRIA VILLA formuló LAS EXCEPCIONES PREVIAS DE TRANSACCION Y COSA JUZGADA, contra la demanda principal de Resolución de Contrato siendo demandante BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ

Argumentó la apoderada judicial del demandado HEBERTH SARRRIA VILLA, que no asiste razón a la demandante BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ para solicitar la resolución del contrato de compraventa sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 120-0072470 toda vez, que con las pruebas aportadas al proceso, el Despacho puede verificar que su defendido el señor SARRRIA VILLA canceló en su totalidad el precio convenido en el contrato de promesa de compraventa, el que ascendía a la suma de ciento veinte millones de pesos, aclarando que efectivamente el dinero no se le entregó a la promitente vendedora, sino que el dinero se entregó según lo convenido en la cláusula cuarta de la promesa, así : a GILBERTO ARAGON MURGUETIO la suma de \$ 85.000.000, - fue entregado dentro del proceso ejecutivo hipotecario que seguía el señor GILBERTO ARAGON contra la promitente vendedora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ y otros, que realizado el pago, y aceptada la transacción se declaró la terminación del proceso ejecutivo que en su momento se tramitó ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán por el señor GILBERTO ARAGON MURGUETIO cesionario de la Caja de Crédito Industrial y Minero, a la vez que se cancelan honorarios al apoderado judicial de GILBERTO ARAGON, Dr. EIBER ORDOÑEZ, honorarios estipulados en la suma de \$ 8.500.000; se canceló impuesto predial, equivalente a \$ 10.000.000 y se entrega cheque por la suma de \$ 16.500.000 millones en efectivo con la suscripción de la promesa de compraventa, valores que se encuentran probados con la promesa de compraventa.

Con respecto a la excepción previa formulada el apoderado judicial demandante señala al Despacho, que la transacción presentada solo produce efectos en el proceso ejecutivo hipotecario, pero que no hacen relación a la relación contractual derivada de la promesa de compraventa, obligaciones que conservaron su validez frente a los contratantes, solicitando no se declare la excepción propuesta

Para decidir la excepción formulada de Transacción frente al proceso de Resolución de contrato de promesa de compraventa, debemos analizar los documentos traídos al proceso, como lo son las copias del proceso ejecutivo hipotecario que cursó en el juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán, proceso en el que reposa el auto de 7 de junio de 2006 por medio del cual se acepta la transacción celebrada entre HEBERT SARRIA VILLA quien funge como cesionario de GILBERTO ARAGON quien a su vez fue cesionario de la CAJA DE CREDITO AGRARIO y la señora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ demandada en ese proceso junto a otras dos personas, transacción que aceptada trajo como consecuencia jurídica el levantamiento de las medidas cautelares decretadas en contra de la demandada y la terminación del proceso ejecutivo hipotecario, nótese como en el auto se tiene en calidad de demandante al señor SARRIA VILLA, y probada esta calidad, constituye prueba idónea de la cancelación del precio pactado en la promesa de compraventa conforme se dispuso en la cláusula cuarta del documento firmado para el 12 de diciembre de 2005.

En la contestación a la excepción de transacción el apoderado judicial de la Sra. MEDINA GUTIERREZ, señala al Despacho, que el demandado HEBERTH SARRIA VILLA se sustrajo sin justa causa al cumplimiento de las obligaciones y contenidas en el contrato de promesa de compraventa, señalando que SARRIA VILLA no cancelo ni levanto la obligación hipotecaria, a cargo de la Sra. BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ, constituida sobre un inmueble ubicado en el barrio Palace, tampoco pago otras obligaciones dinerarias al señor Aragón Murguetio, no cancelo los honorarios al abogado EIBER ORDOÑEZ, no abono el pago de impuesto predial ni entrego la suma de \$ 16.000.000 millones, entregando solo la suma de 12 millones, quedando un saldo de \$ 4.500.000; igualmente manifiesta que el demandado no se presento a la Notaria a suscribir la escritura pública y que aun adeuda la obligación que tenía EMILIA PISSO con Gilberto Aragón

Que Hebert Sarria se encuentra en posesión del inmueble desde el 12 de diciembre de 2005, impidiendo a la dueña tomar nuevamente en posesión el inmueble, y construir segundo piso sobre el inmueble, que es poseedor de mala fe.

Dentro del expediente se aportaron como sustento de las excepciones formuladas De las piezas procesales aportadas por el demandado, observamos copia de la transacción presentada ante el Juzgado, a la que se dio trámite profiriéndose el auto de fecha 7 de junio de 2006, providencia en la cual se acepta la transacción celebrada entre HEBERTH SARRIA VILLA cesionario de GILBERTO ARAGON cesionario de la CAJA AGRARIA Y BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ, declarando terminado el proceso, decretando la cancelación de las medidas cautelares, comunicando la decisión al señor Registrador de Instrumentos Públicos, cancelando el embargo contenido en el oficio 875 de 10 de septiembre de 1997, decretado sobre el inmueble 120-72470, librándose comunicación ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, y se canceló la escritura pública 2698 del 21 de septiembre de 1992, de la Notaria Primera de Popayán, obra copia de paz y salvo firmada por Ehiber Ordoñez Gallego sobre cancelación de las obligaciones contraídas por BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ, PATRICIA EMILIA PISSO CORDOBA Y JAIME NARCY MEDINA GUTIERREZ, con el señor GILBERTO ARAGON canceladas por HEBERT SARRIA VILLA, igualmente constancia de paz y salvo por concepto de honorarios estipulados en la suma de \$ 8.500.000, Cancelados por Heberth Sarria Villa, señalando en la misma "por lo anterior el señor Sarria Villa ha cumplido con lo pactado para con el suscrito y con lo pactado para con mi mandante el señor GILBERTO ARAGON MURGUETIO por lo cual se expide también paz y salvo respecto de

esta obligación por separado para que el promitente comprador demuestre su cumplimiento y pueda exigir la realización de la tradición del inmueble “ Para constancia se firma a los diecinueve días del mes de diciembre de 2005 a atentamente EHLBER JESUS ORDOÑEZ GALLEGO CC 4.609.853, TP 20547 del C.S.J.”

En cuanto a la excepción de COSA JUZGADA, se señala por la apoderada de la parte demandada en el proceso de resolución de contrato, que la demandante esta discutiendo nuevamente un documento que fue base para declarar terminado un proceso ejecutivo que se seguía en su contra, contrato de promesa de compraventa que fue convalidado por las partes el 5 de mayo de 2006, que cualquier discusión sobre el precontrato debió realizarse en el proceso ejecutivo, que al terminarse y no haber sido recurrido hizo tránsito a cosa juzgada-

Por otra parte el apoderado demandante, señala al Despacho que la transacción realizada dentro del proceso ejecutivo hipotecario no puede alcanzar los efectos que ha señalado la parte demandada, toda vez que no existe identidad de causa, de partes ni de objeto, reitera que la transacción no fue acordada ni aceptada sobre dicha relación contractual, sino únicamente sobre el proceso ejecutivo y su garantía hipotecaria, entrantándose de dos litigios diferentes, por lo cual al no existir transacción sobre la promesa de compraventa, no hay lugar para alegar cosa juzgada.

Frente a la demanda de PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO que en reconvención formulara la apoderada judicial de HEBERT SARRIA, la señora Blanca Mireya Medina Formulo Excepciones Previas que denomino PLEITO PENDIENTE, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA Y COSA JUZGADA

Señala la excepcionante que el señor HEBERT SARRIA VILLA no esta legitimado en la causa para adquirir por prescripción el bien inmueble, pues este no cumple con el tiempo que señalan las normas sustanciales, para ello; señala también, que HEBERT SARRIA interpuso en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán, proceso de prescripción entre las mismas partes, que no prospero.

En respuesta a la excepción la apoderada del señor Sarria villa, señala que la sentencia que define el proceso de prescripción no hace tránsito a cosa juzgada tal y como lo señala el art. 333 del C.P.C.

Igualmente se dice por la parte demandante que actualmente el señor Sarria villa demando en proceso declarativo de pertenencia a la señora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ donde se debaten las mismas pretensiones sustentadas en los mismos hechos.

CONSIDERACIONES

Para resolver las excepciones en comento, deberá el Despacho adentrarse en el estudio del precontrato sometido a la litis, y la acción propuesta

El contrato es un hecho jurídico complejo por exigir varios supuestos; en primer término requiere de dos partes y sus respectivas declaraciones de voluntad sobre el contenido u objeto, en el caso de la venta el vendedor dirige su declaración de voluntad hacia el comprador, el deudor en este caso comprador debe ofrecer el pago al acreedor y este aceptarlo y que las declaraciones de voluntad sean escritas en una forma determinada, y en otros casos que para su perfeccionamiento requieren la aprobación de un tercero o de la autoridad judicial.

Ahora bien, en la promesa de contrato cuando se produce el consentimiento, es decir cuando se acepta la oferta, queda celebrado el contrato, no obstante existen casos en que, producido el consentimiento, aun no existe el contrato, como es el caso de la enajenación de inmuebles, que exige para su perfeccionamiento de una solemnidad y por esto el consentimiento que no se consigne en la forma prescrita en la ley, carece de valor jurídico.

Así entonces el precontrato es un negocio jurídico en virtud del cual una de las partes o ambas se obligan a celebrar un contrato, de suerte que ninguno de ellos puede revocar la promesa, si alguno incumple su obligación el otro podrá pedir la resolución de ella o la ejecución; en ambos casos con indemnización de perjuicios, _ CC art. 1546-

En el derecho colombiano, la promesa bilateral es diferente del contrato prometido, así la promesa de venta es distinta de la venta, igualmente todos los contratos son obligatorios, en el sentido de que su función se agota estableciendo obligaciones CC ART. 1495 y en ningún caso sirven para transmitir la propiedad, lo cual indica que el cumplimiento de la obligación de transmitir la propiedad, que nace del contrato, exige otro proceso jurídico diferente del primero: la tradición, de ahí que la venta no haga propietario al adquirente, sino que se limita a crear la obligación de transmitirla a cargo del vendedor.

“La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia indicó frente a los contratos bilaterales, y acorde con el artículo 1546 del Código Civil, que consagra la condición resolutoria tácita, que esta figura consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso con indemnización de perjuicios, frente al extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió.

Sin embargo, resaltó que para su solicitud es requisito indispensable la fidelidad de los compromisos observada por quien ejercita esa facultad, teniendo en cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquel precepto pone de manifiesto que el contratante incumplido, utilizando el

sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Para la Sala, es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este tipo en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y, por lo tanto, se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones.

Por ende, como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es necesario, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*), regulada en el artículo 1609 del Código Civil, según el cual, ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro, por su lado, no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Ahora, el fallo advierte que en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque esta última carece de exigibilidad, en tanto la anterior no fue honrada.

Así las cosas, el contratante que primero vulneró el pacto queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor sí la conserva, a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel."

En el caso a estudio se propone como excepción previa la que denomino el demandado como transacción basada, en el hecho de que como tercero en el proceso ejecutivo hipotecario seguido por la Caja de Credito Agrario Industrial y Minero cesionaria de Gilberto Aragón Murguetio contra Blanca Mireya Medina Gutierrez, fue reconocido como cesionario de GILBERTO ARAGON MURGUETIO pagó la obligación hipotecaria, con el objeto de desembargar el inmueble prometido en venta y en consecuencia cancelar la escritura de hipoteca, que afecta el inmueble, obligación que canceló conforme lo acordado en la cláusula cuarta de la promesa de contrato suscrita el 12 de diciembre de 2005.

Conforme a este postulado se tiene que para probar su dicho el demandado HEBERT SARRIA VILLA allego al Despacho copia de la transacción presentada ante el Juzgado, a la que se dio trámite profiriéndose el auto de fecha 7 de junio de 2006, providencia en la cual se acepta la transacción celebrada entre HEBERTH SARRIA VILLA cesionario de GILBERTO ARAGON cesionario de la CAJA AGRARIA Y BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ, declarando terminado el proceso, decretando la cancelación de las medidas

cautelares, comunicando la decisión al señor Registrador de Instrumentos Públicos, cancelando el embargo contenido en el oficio 875 de 10 de septiembre de 1997, decretado sobre el inmueble 120-72470, librándose comunicación ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Popayán, y se canceló la escritura pública de hipoteca 2698 del 21 de septiembre de 1992, de la Notaria Primera de Popayán, obra copia de paz y salvo firmada por Ehiber Ordoñez Gallego sobre cancelación de las obligaciones contraídas por BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ, PATRICIA EMILIA PISSO CORDOBA Y JAIME NARCY MEDINA GUTIERREZ, con el señor GILBERTO ARAGON canceladas por HEBERT SARRIA VILLA, igualmente constancia de paz y salvo por concepto de honorarios estipulados en la suma de \$ 8.500.000, cancelados por Heberth Sarria Villa, señalando en la misma "por lo anterior el señor Sarria Villa ha cumplido con lo pactado para con el suscrito y con lo pactado para con mi mandante el señor GILBERTO ARAGON MURGUETIO por lo cual se expide también paz y salvo respecto de esta obligación por separado para que el promitente comprador demuestre su cumplimiento y pueda exigir la realización de la tradición del inmueble " Para constancia se firma a los diecinueve días del mes de diciembre de 2005 a atentamente Ehiber Jesus Ordoñez Gallego CC 4.609.853, TP 20547 del C.S.J. "

Es de anotar que las partes Hebert Sarria Villa y BLANCA MIREYA MEDINA, presentaron ante el Juzgado tercero Civil del Circuito de Popayán el contrato de promesa de compraventa, como sustento del acuerdo al que habían llegado para que se reconociera a HEBERT SARRIA VILLA como cesionario en el proceso, dando claridad aún más a la excepción propuesta; ahora bien el abogado de Blanca Mireya Medina señala que Hebert Sarria Villa incumplió porque no canceló ni levanto la obligación hipotecaria, a cargo de la Sra. BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ, constituida sobre un inmueble ubicado en el barrio Palace, tampoco pago otras obligaciones dinerarias al señor Aragón Murguetio, no cancelo los honorarios al abogado Ehiber Ordoñez, no abono el pago de impuesto predial ni entrego la suma de \$ 16.000.000 millones, entregando solo la suma de 12 millones, quedando un saldo de \$ 4.500.000; igualmente manifiesta que el demandado no se presento a la Notaria a suscribir la escritura pública y que aun adeuda la obligación que tenía EMILIA PISSO con Gilberto Aragón; pagos que no fueron estipulados en la promesa de compraventa; contrato que por cierto no se le presento tacha alguna por lo que no es de recibo para este despacho que se aleguen obligaciones por parte de quien fungió como comprador no se encuentra estipuladas.

Respecto del pago pactado por el local se tiene que no es cierto que no se hayan pagado los valores pactados, pues tanto la promesa de compraventa como la transacción allegada al Juzgado tercero Civil del Circuito se constituyen en pruebas irrefutables para esta judicatura, pruebas que fueron aportadas en el escrito de excepciones y que no fueron controvertidas por la parte demandante; resulta entonces que el pago del precio contenido en la promesa de compraventa se pagó en su totalidad, generándose entonces un allanamiento de cumplir por parte del comprador en este cas HEBERT SARRIA VILLA a quien le generó el derecho de exigir la tradición del inmueble, la cual a la fecha no se ha realizado obligando al señor SARRIA VILLA a que por intermedio de la justicia se le reconozca la posesión que como está probado y aceptado en la demanda principal data del 12 de diciembre de 2005.

Sobre el control jurisdiccional de la transacción ha dicho la Corte Suprema de Justicia: "1. De conformidad con el artículo 2469 del Código Civil, la transacción es un contrato por virtud del cual las partes terminan un litigio entre ellas existente o precaven uno eventual.

Ahora, como la transacción es acuerdo que se da por fuera del proceso, para que éste produzca efectos procesales, es preciso solicitar su reconocimiento al interior de éste, cualquiera sea su estado, inclusive en el trámite del recurso extraordinario de casación, y aun respecto de las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia, precisando en la solicitud los términos de ella o acompañando el documento que la contenga.

La transacción, que el Código de Procedimiento Civil identifica como una de las formas de terminación anormal del proceso, es a la vez una manera civilizada y pacífica de finiquitar de modo total y vinculante los litigios judiciales y extrajudiciales, o al menos de reducirlos en cuanto a su contenido litigioso, porque como bien lo autoriza el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil, la transacción puede versar sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre una parcialidad de las mismas, bien por el contenido de su objeto, ora por el aspecto subjetivo, o sea porque sólo se celebra entre algunos de los litigantes, siempre y cuando no se esté en presencia de un litisconsorcio necesario.

Para que el acuerdo transaccional sustituya la jurisdicción, porque autocompone el conflicto de intereses, precisa no sólo su "ajuste a las prescripciones sustanciales" sino que la petición cumpla con los requisitos formales que para surtir efectos procesales establece el artículo 340 ibídem, pues no sobra advertir que ellos penden de la aprobación por parte del juez o magistrado.

De manera que el juez controla la transacción desde un doble ángulo: como contrato, caso en el cual vela porque él cumpla los requisitos sustanciales, y como medio anormal de ponerle fin al proceso, cuando recae sobre la totalidad de las cuestiones debatidas (pero también cuando es parcial), exigiendo las condiciones formales que para tal acto procesal consagra el artículo 340 ibídem". (CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, Auto de 5 de noviembre de 1996. Exp. 4546. M.P. José Fernando Ramírez Gómez).

Si bien la transacción produjo efectos en el proceso ejecutivo hipotecario, no es menos cierto que el señor SARRIA VILLA intervino en el proceso ejecutivo hipotecario y cancelo la obligación a la señora MEDINA GUTIERREZ en cumplimiento de lo prometido en el contrato celebrado en lo referente a la cláusula que señala el precio del inmueble y la forma como se realizaría el pago por el promitente tal y como se estipula en la cláusula cuarta del mismo, promesa que se celebró con anterioridad a la presentación de la transacción ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán, deviniendo en consecuencia que este tercero que interviene en un proceso ejecutivo hipotecario lo realice con el ánimo de que la promitente vendedora prosiga con la

ejecución del contrato, pues una vez levantado el embargo que pesaba sobre el inmueble prometido en venta y cancelado el gravamen hipotecario, se saneaba la situación jurídica del inmueble que permitía la suscripción de la compraventa sin obstáculo jurídico alguno y su posterior inscripción ante la oficina de registro de instrumentos públicos, condición exigida para cumplir la solemnidad y traditar así el inmueble.

La transacción es un contrato en que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual. No es transacción el acto que sólo consiste en la renuncia de un derecho que no se disputa.

Así entonces en el presente caso opero la subrogación por el ministerio de la ley, pues de las pruebas se colige que HEBERTH SARRIA pago a otro acreedor de mejor derecho en razón de un privilegio o hipoteca. con el objeto de que habiendo comprado un inmueble, es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado. por lo cual la transacción realizada en el proceso ejecutivo hipotecario si es el fundamento de la excepción de transacción planteada en el presente asunto.

Cumplida la obligación del comprador que es la de pagar el precio, no asistía impedimento a la promitente vendedora para suscribir el contrato de compraventa, prometido, obligación que no cumplió atendiendo a que al 30 de junio de 2006, ella no había realizado desenglobe del inmueble.

Y al respecto tiene dicho la sala civil de la corte suprema de justicia en sentencia STC7636 - 2017 (01 de julio) con ponencia del magistrado Wilson Quirós: «En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad». Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, «el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso.»

Seguidamente ha dicho la misma sala. «Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido este orden cronológico el contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante.

Tratándose de obligaciones simultáneas el contratante cumplido o que se allana a cumplir, cuenta sin limitación con la alternativa que le ofrece el art. 1546, o sea que puede pretender la resolución o el cumplimiento del contrato.»

En palabras sencillas, la parte que cumple puede exigir a la incumplida una de dos cosas: que se resuelva el contrato o que se ordene el cumplimiento del contrato, así entonces conforme las pruebas allegadas al proceso podemos concluir que la señora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ no está legitimada en causa por activa para formular la resolución de contrato, y por otra parte el demandado al haber cumplido con la obligación bilateral de pagar el precio, no puede ocupar el extremo pasivo de la acción de resolución, lo que conlleva a la terminación del proceso principal de resolución de contrato.

En conclusión al declararse probada la excepción de transacción se deslegitima la calidad de demandante asumida por la señora BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ frente a la acción de resolución de contrato formulada, en el entendido de que esta acción se debe formular por el contratante cumplido a voces del artículo 1546 del Código Civil por lo cual no hay lugar a vincular a HEBERT SARRIA VILLA como demandado.

Por lo cual, se declarara terminado el proceso que por Resolución de contrato inicio BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ contra HEBERT SARRIA VILLA, imponiéndose la condena en costas a cargo de la demandante BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ y en favor del demandado HEBERTH SARRIA VILLA.

Conforme los lineamientos del artículo 306 del C.P.C. cuando se hallen probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente, en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda. Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, podrá abstenerse de examinar las restantes, el Despacho se abstendrá de estudiar la excepción previa denominada COSA JUZGADA en razón de la determinación tomada en acápite que antecede

Ahora se pasara al estudio de las excepciones previas Denominadas COSA JUZGADA, PLEITO PENDIENTE, FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA formuladas por BLANCA MIREYA MEDINA frente a la demanda que por PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO que en reconvención formula HEBERT SARRIA VILLA

LA EXCEPCION DE COSA JUZGADA, basada ésta en que el demandante en reconvención alego, los mismos hechos y pretensiones en el proceso ordinario con radicado 190013103003-2010-00166-00, tramitado ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán, si bien se colman los presupuestos de identidad de objeto, de causa, y de partes, la sentencia en el proferida no constituye cosa juzgada como se señala en el art. 333 del C.P.C. en sus numerales 2, y 3 por lo cual la excepción no esta llamada a prosperar.

EXCEPCION DE PLEITO PENDIENTE, si bien la excepcionante argumenta que actualmente se tramita un proceso de pertenencia bajo radicado 190013103001-2015-00040-00 donde se formulan las mismas pretensiones basadas en los mismos hechos, recordemos que la Honorable Corte Suprema de Justicia ha sostenido que en la excepción de pleito pendiente se requiere que la acción

debatida en las dos causas sea la misma, esto es, que el fallo de uno de los juicios produzca la excepción de cosa juzgada en el otro, porque se trata de idéntica controversia entre las mismas partes, la excepción de pleito pendiente solo tiene lugar cuando la primera demanda comprende la segunda. Con la que se busca mantener la seguridad jurídica, evitando así la pluralidad de fallos sobre el mismo conflicto que incluso pueden llegar a ser contradictorios y poner en duda la garantía de certeza, sin embargo la demandada en reconvención no allego la prueba de la existencia del proceso a que ha hecho relación y por lo mismo no podemos concluir de que estamos frente a otro proceso que tenga total incidencia y relevancia jurídica en este proceso, por ello, se declarara no probada la excepción propuesta.

FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA

Señala la demandada en reconvención BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ, que el demandante no cumple con los requisitos de tiempo para acceder a su pretensión, en cuanto que el bien se encontraba legalmente secuestrado, por cuenta del proceso ejecutivo que se tramita ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Popayán que sigue JOSE ANGEL BARRERA contra BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ, que por ello la custodia del bien no la ejerce el demandante en reconvención sino el Estado Colombiano a través del secuestre, situación que para esta judicatura no es válida, dado a que quien ejerce la posesión materialmente es HEBERTH SARRIA VILLA, situación que se desprende de los hechos de la demanda, así las cosas la diligencia de secuestro no ha perturbado el hecho objetivo de la posesión, porque no es la secuestre quien hace uso del inmueble sino el señor SARRIA VILLA, el secuestre no tiene la virtud de perturbar de manera objetiva la posesión. Al respecto tiene dicho la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente: ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ, Bogotá, D. C., trece (13) de julio de dos mil nueve (2009).- Ref.: 11001-3103-031-1999-01248-01. "A voces del artículo 2523 del Código Civil, la interrupción natural de la prescripción tiene lugar "[c]uando sin haber pasado la posesión a otras manos, se ha hecho imposible el ejercicio de actos posesorios, como cuando una heredad ha sido permanentemente inundada" (numeral 1º); y "[c]uando se ha perdido la posesión por haber entrado en ella otra persona" (numeral 2º).

Puntualiza adicionalmente el precepto, que "[l]a interrupción natural de la primera especie no produce otro efecto que el de descontarse su duración; pero la interrupción natural de la segunda especie hace perder todo el tiempo de la posesión anterior; a menos que se haya recobrado legalmente la posesión, conforme a lo dispuesto en el título De las acciones posesorias", pues en tal caso no se entenderá haber existido interrupción para el desposeído.

Se sigue de la citada norma que ella contempla dos hipótesis diversas, a saber:

En la primera, el respectivo bien no pasa a otras manos, sino que, manteniéndose en las del poseedor, éste no puede ejercer sobre él actos positivos de señorío pues por una causa externa, con características de permanencia, "[l]a posesión se ha hecho físicamente imposible" (Gómez R. José J. Bienes. pág. 453) y, por ende, el tiempo en que subsista tal situación, no se computa a su favor. Empero, una vez cesa la aludida imposibilidad, en tanto que el poseedor, como se dijo, no ha perdido la subordinación del bien a sí mismo, continúa en ejercicio de la correspondiente posesión. En el segundo supuesto, por el

contrario, el poseedor pierde la posesión de la cosa "por haber entrado en ella otra persona", lo que al tiempo traduce que esta segunda forma de interrupción natural requiere no sólo que el original poseedor no continúe con la detentación del bien de que se trate, sino que, adicionalmente, es indispensable que quien lo haya tomado entre en posesión del mismo. Por tanto, para que opere esta forma de interrupción natural, es necesario que el nuevo detentador de la cosa la tenga bajo su poder de hecho y con el ánimo o la intencionalidad de hacerla propia o de exteriorizar respecto de ella el ejercicio del derecho real que aspira a consolidar, esto es, "con ánimo de señor o dueño" (art. 762 del C.C.). Sólo en ese supuesto es que, por una parte, puede hablarse de la pérdida de la posesión para quien la ejercía en principio; por otra, resulta razonable la consecuencia jurídica prevista en la norma, de borrarle "todo el tiempo de la posesión anterior"; y, por último, tiene cabida la salvedad final del precepto, o sea, que el anterior poseedor puede recuperar legalmente la posesión y, en tal caso, se entiende que no ha existido interrupción en su contra.

En concordancia con el régimen que se ha descrito, las normas sobre posesión establecen principios armónicos a los que se han reseñado, toda vez que, v.gr., el artículo 786 del Código Civil señala que [e]l poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo, o cualquiera otro título no traslativo de dominio" y el canon 787 ibidem dispone que "[s]e deja de poseer una cosa desde que otro se apodera de ella, con ánimo de hacerla suya (...)" (se subraya).

No sobra recordar al respecto que el concepto técnico del corpus, como elemento estructural de la posesión, hace referencia al poder, señorío o subordinación de hecho que el sujeto tiene sobre la cosa, el cual puede estar materializado con el contacto o la aprehensión que ejerza sobre la misma, aun cuando no se identifica con ella. Así, es perfectamente posible que el poseedor mantenga tal calidad aunque no detente físicamente la cosa, siempre y cuando ésta se encuentre bajo su control o el de aquellos que lo ejerzan en su nombre.

7. Dentro de ese contexto es que, como ya lo tiene precisado la Corte, según detalle que más adelante se verá, se debe descartar que las medidas cautelares de embargo y secuestro, sea que se adopten en un proceso ejecutivo o en uno de otra naturaleza, produzcan la interrupción natural de la prescripción adquisitiva. En efecto, tratándose de bienes raíces es claro que el embargo, por sí solo, no traduce ninguna imposibilidad física o jurídica para que, quien viene poseyendo el bien en que recae el mismo, pueda continuar realizando sobre él actos de señorío (num. 1º, art. 2523 C.C.), ni comporta, per se, la pérdida por éste de la posesión (num. 2º, ib.), puesto que esa particular medida no modifica el carácter de bien comerciable que el mismo ostenta, ni afecta en nada la aprehensión material de la cosa con ánimo de dueño de quien así la detente.

Por su parte, el secuestro, en esencia, se contrae a la entrega del bien al auxiliar de la justicia que se designe, para que lo custodie, conserve o administre, y, posteriormente, lo entregue a quien obtenga una decisión judicial a su favor (art. 2273 del C.C.), detentación que realiza como un mero tenedor, reconociendo dominio ajeno (art. 775 del C.C.), de lo que, al tiempo, se desprende que la detentación de la cosa cautelada por parte del secuestro, no es a nombre propio, ni con ánimo de señor y dueño.

De lo anterior se colige que la situación que aflora del secuestro tampoco se acomoda a las previsiones de los referidos

numerales 1º y 2º del artículo 2523 del Código Civil, pues en frente de esta medida cautelar, no surge, necesariamente, la cesación del poder o señorío que el poseedor tiene sobre el respectivo bien, ni, lo que resulta cardinal, se da origen a una nueva posesión en cabeza del secuestre o depositario”.

Finalmente, en lo que concierne al argumento planteado por la parte demandada en reconvención tenemos que la excepción no esta llamada a prosperar en cuanto que el proceso ejecutivo no se sigue contra el Señor Heberth Sarria Villa, por lo cual no se ha interrumpido la posesión que este ostenta sobre el bien inmueble, de ahí que al ser la demanda de reconvención en esencia, una acción autónoma que no pretende enervar las pretensiones de la demanda principal sino que está encaminada a obtener el reconocimiento de pretensiones diferentes, por lo cual esta legitimado por activa para interponer la acción declarativa de pertenencia, por lo cual la excepción no esta llamada a prosperar y así se declarara

Así entonces, teniendo en cuenta que si bien la excepción previa no esta llamada a prosperar por las razones que se expusieron, tenemos que la pretensión de la demanda que en reconvención interpone el señor HEBERT SARRIA VILLA tampoco esta llamada a prosperar toda vez, que para la fecha de presentación de la demanda en reconvención, aun no se encontraba cumplido el termino de diez años continuos e ininterrumpidos que exige el artículo 2312 del C.C. PARA acceder a su declaratoria, por lo cual en atención al art. 278 del C.GP. SE dictara sentencia anticipada por escrito

En razón de lo expuesto EL JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley

RESUELVE

PRIMERO DECLARAR PROBADA, la EXCEPCION PREVIA denominada TRANSACCION, formulada por el demandado HEBERTH SARRIA VILLA contra la demanda que por Resolución de Contrato formulo BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ a través de apoderado judicial. Por las razones expuestas.

SEGUNDO CONDENAR en costas a la demandante BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ en favor del demandado HEBERTH SARRIA VILLA. FIJENSE como agencias en derecho la suma equivalente a veinte salarios mínimos legales mensuales vigentes

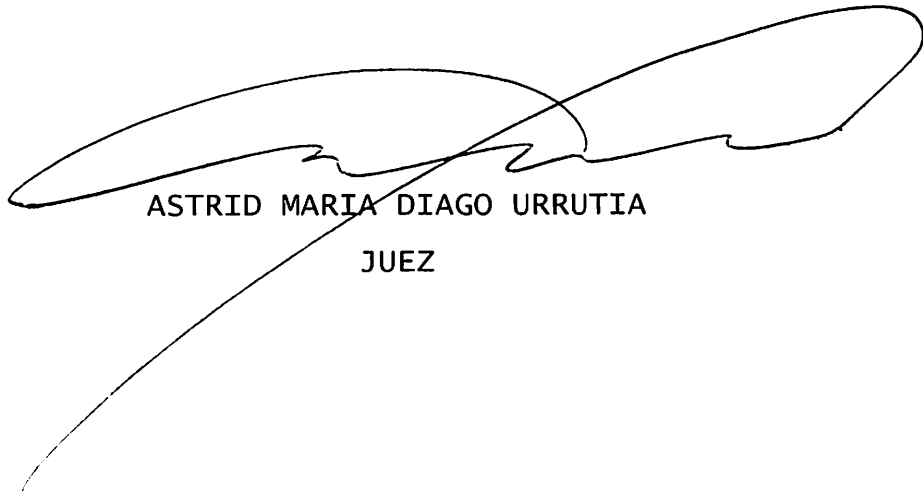
TERCERO DECLARAR terminado el proceso principal que por RESOLUCION DE CONTRATO formulara BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ contra HEBERT SARRIA VILLA

CUARTO DECLARAR NO PROBADAS las excepciones previas formuladas por BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ contra la demanda que en reconvención que por la PRESCRIPTION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO formulada por HEBERTH SARRIA VILLA a través de apoderada judicial y que se denominaron COSA JUZGADA, PLEITO PENDIENTE Y FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA por las razones expuestas.

QUINTO CONDENAR en costas a BLANCA MIREYA MEDINA GUTIERREZ en favor de HEBERT SARRIA VILLA FIJENSE como agencias en derecho la suma equivalente a treinta salarios mínimos legales mensuales vigentes.

SEXTO declarar terminado el proceso que por declaración extraordinaria adquisitiva de dominio formulado en reconvención por HEBERTH SARRIA VILLA,

NOTIFIQUESE

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the printed name and title.

ASTRID MARIA DIAGO URRUTIA

JUEZ