

RECURSO DE REPOSICION 630014003006-2022-00595-00

Candia Julieth Cruz Arias <candiacruz.abogada@gmail.com>

Mar 1/08/2023 16:14

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Armenia - Quindio <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (524 KB)

RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN.pdf;

Atentamente,

CANDIA JULIETH CRUZ ARIAS

C.C. No. 41.39.733 de Armenia Q.

T.P. No. 130.394 C.S.J.

Candia Julieth Cruz Arias

ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO ADMINISTRATIVO



Armenia Quindío, 1º de agosto de 2023

Señores

JUEZ SEXTO CIVIL MUNICIPAL

Armenia Quindío

Referencia: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO DE MENOR CUANTIA CON SOLICITUD DE ADJUDICACION O REALIZACION ESPECIAL DE LA GARANTIA HIPOTECARIA

Demandante: CANDIA JULIETH CRUZ ARIAS

Demandado: WILLIAM SOLANO AGUILAR

Radicado: 63001-40-03-006-2022-00595-00

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN

Cordial saludo,

CANDIA JULIETH CRUZ ARIAS, mayor y vecina de Armenia Q., abogada en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 41.939.733 expedida en Armenia Q, portadora de la T.P. No. 130.394 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en CAUSA PROPIA en mi condición ACREEDORA HIPOTECARIA/CESIONARIA del joven JULIAN DAVID CARDONA ARIZA, identificado con la C.C. No. 1.094.962.315 expedida en Armenia Quindío; mayor y vecino de Armenia Quindío, de la manera más respetuosa y encontrándome dentro del término establecido en el artículo 318 del Código General del Proceso *“Procedencia y oportunidades”*, me permito interponer el presente RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN por no estar conforme con el auto interlocutorio de fecha el auto del 26 de julio del presente año, basándome en los siguientes hechos:

1. Mediante auto, el Despacho considera pertinente: *“poner en conocimiento de la demandante en este asunto, abogada CANDIA JULIETH CRUZ ARIAS, que, dadas las condiciones particulares del caso, en el evento de adjudicarse en su favor la propiedad del bien perseguido en este asunto –una vez agotado el curso del trámite que se adelanta conforme a las directrices del artículo 467 ibídem-, estaría adquiriendo un predio que cuenta con garantía hipotecaria de segundo en grado en favor de la señora LUZ DARY LARGO DE HERNANDEZ”*.

Circunstancia ésta que conforme al contenido de la norma del artículo 1668 del Código Civil, SUBROGACION LEGAL numeral 2, estaría contrariando la ley en tanto que estarían atribuyendo a la acreedora CANDIA JULIETH CRUZ ARIAS, la calidad de COMPRADORA y en ese sentido le aplicarían los efectos de la subrogación a la suscrita acreedora. Sin embargo, si se tratase de una compra y venta del inmueble, existiría de por medio un contrato donde habría un vendedor y una compradora, pero en el ámbito jurídico del proceso que se adelanta, lo que existe, es un deudor, en este caso el señor WILLIAM SOLANO AGUILAR, y una acreedora, CANDIA JULIETH CRUZ ARIAS, entonces mal podría interpretarse en que existe una compraventa y por lo tanto no se existen los requisitos para la cesión de derechos y menos de los deberes, por lo tanto no podría entenderse que hay una sustitución de deudor.



Cooperativa Multiactiva Apis -Apiscoop- Cll 22 13-11 Ed Bariloche L 6 Armenia Quindío

Celular oficina 3163748724 y personal 3152856722

Correo electrónico: candiacruz.abogada@gmail.com

Candia Julieth Cruz Arias

ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO ADMINISTRATIVO



Luego, no es cierto que, se efectúe la subrogación por el ministerio de la ley, **y aún contra la voluntad del acreedor**, en todos los casos señalados por las leyes y especialmente a beneficio:

(...) 2o.) Del que habiendo comprado un inmueble, es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado."

El **contrato de compraventa** es una figura legal muy importante en el ámbito comercial. Se trata de un **acuerdo consensual entre dos partes**, en el cual se establece que una de ellas **se obliga a transferir la propiedad de un bien o servicio a cambio de una suma de dinero o una contraprestación acordada**; entendido así, y para que me sea indilgada la obligación de pagar a la acreedora, señora LUZ DARY LARGO DE HERNANDEZ, la suscrita CANDIA JULIETH CRUZ ARIAS, debe haber comprado el inmueble al señor WILLIAM SOLANO, y para ello haber pactado un precio tal y como corresponde al concepto definido en el artículo 1849 del Código Civil,

La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar.

1857. —La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes: La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública

2. La suscrita acreedora/ cesionaria solicita se me conceda la pretensión consistente en la adjudicación especial (artículo 467 ibídem), situación que es bastante diferente a que se enajene, porque ellos se define como la transferencia que hace el propietario del derecho real sobre un bien, o como la indica la doctrina, «Dar —en sentido restringido—, traidar, enajenar, disponer, son conceptos sinónimos en el Código Civil. Cuando se da, se enajena. Cuando se tradita, se enajena, Cuando se enajena, se da o se tradita, y en el entendido del artículo 1866 Ibídem, el inmueble objeto de esta Litis, no es una cosa vendible, porque está prohibida por la ley, en tanto que conforme al numeral 3º del artículo 1521 Ibídem, la casa ubicada en la Calle 10 No. 23E 09 Barrio Granada de Armenia Quindío se encuentra embargada (por decreto judicial mediante auto del 19 de enero del año 2023) debidamente registrado conforme a la Anotación No. 27 de fecha 20/01/2023 Medida cautelar que una vez fue consumada lo excluye del trafico jurídico (comercio).

Entonces, la adjudicación se define como un acto donde se le atribuye una cosa a una persona a través de subasta, licitación, partición hereditaria, o conforme a las figuras que introdujo la Ley 1564 de 2012, entre ellas, la adjudicación o realización especial de la garantía real, artículo 467 donde el acreedor hipotecario, puede demandar desde el principio la adjudicación del bien hipotecado.

Este “nuevo trámite” pretende que los procesos tengan una duración razonable, sin detrimento de las garantías de los justiciables. Pero no se trata de acelerar por la rapidez misma, sino de lograr una sentencia justa y pronta, y sería injusta con la suscrita acreedora si el juez adjudicará el bien mediante auto, por un valor equivalente al noventa por ciento (90%) del avalúo establecido en la forma dispuesta en el artículo 444 ibídem, y en la misma providencia dejara de cancelar la Anotación No. 26 de fecha 27 de enero de 2022 que corresponde al gravamen hipotecario de segundo grado constituido a favor de la señora LUZ



Cooperativa Multiactiva Apis -Apiscoop- Cll 22 13-11 Ed Bariloche L 6 Armenia Quindío
Celular oficina 3163748724 y personal 3152856722
Correo electrónico: candiacruz.abogada@gmail.com

Candia Julieth Cruz Arias

ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO ADMINISTRATIVO



DARY LARGO DE HERNANDEZ, arguyendo que la adjudicación especial del artículo 467 ibídem, no extingue la garantía real de segundo grado. Nótese por parte del señor Juez que, aquí la diferencia de un proceso ejecutivo hipotecario, prendario o mixto, radica en que el trámite impetrado busca ser más expedito y la suscrita acreedora solo tendría la oportunidad de sanear la obligación a mi favor con la adjudicación del bien y no recibiría dinero, ya que el bien no llegaría al trámite del remate, es más, si el precio del bien es inferior al valor del crédito y las costas, se adjudicara el bien por dicha suma.

Sin embargo, justo fue el legislador al mencionar en el numeral 5º del mismo articulado que, si el valor del avalúo del inmueble es superior al valor de las obligaciones del deudor, el juez ordenará al acreedor adjudicatario consignar a órdenes del juzgado la diferencia.

Una vez cumplidos estos pasos, es errado interpretar que se trató del “traspaso de hipoteca”, porque ésta se puede entender como el nombre popular que se le da a la subrogación hipotecaria, cuando se vende un inmueble hipotecado cuando se compra un bien hipotecado, donde se traspasa al comprador tanto la propiedad del dominio como la prenda hipotecaria, teniendo en cuenta que la hipoteca es precisamente un derecho de prenda, y que el inmueble hipotecado se puede vender, y si esa venta incluye traspasar también la hipoteca, entonces estamos ante una subrogación hipotecaria, donde el vendedor y el comprador con autorización de acreedor convienen en ello y en la misma escritura de compraventa del bien hipotecado se hace la subrogación de la hipoteca.

En resumen, ha de entenderse que el negocio jurídico que dio origen a demanda, fue una obligación garantizada con hipoteca abierta sin límite de cuantía, y el deudor del crédito, señor WILLIAM SOLANO AGUILAR, dejó de pagarla. En ese momento la acreedora hipotecaria / Cesionaria inicia un proceso judicial solicitando desde el principio la adjudicación, y espera que con el trámite señalado en el artículo 467 del Código General del Proceso, el juez ponga en regla estatus legal del bien hipotecado, esto es, que en la misma providencia de adjudicación, ordene la cancelación de los gravámenes hipotecarios, es decir, el de primer grado y el de segundo grado y lo regrese al mercado para su comercialización.

Con base en los anteriores argumentos, solicito muy respetuosamente del señor Juez, acceda al siguiente pedimento:

REPONER la decisión proferida mediante auto de fecha 26 de julio del 2023 y notificada por estado el día 27 del mismo mes y año, señalando que en el evento de adjudicarme la propiedad del bien perseguido en este asunto – una vez agotado el curso del trámite que se adelanta conforme a las directrices del artículo 467 ibídem- se cancelen todos los gravámenes y por lo tanto se cierre la posibilidad de una subrogación legal.

Atentamente,

CANDIA JULIETH CRUZ ARIAS



Cooperativa Multiactiva Apis -Apiscoop- Cll 22 13-11 Ed Bariloche L 6 Armenia Quindío

Celular oficina 3163748724 y personal 3152856722

Correo electrónico: candiacruz.abogada@gmail.com

Candia Julieth Cruz Arias

ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO ADMINISTRATIVO



CC. Nº 41.939.733 de Armenia Q.
T.P. Nº 130.394 del C.S.J.



Cooperativa Multiactiva Apis -Apiscoop- Cll 22 13-11 Ed Bariloche L 6 Armenia Quindío
Celular oficina 3163748724 y personal 3152856722
Correo electrónico: candiacruz.abogada@gmail.com