

Auto Niega solicitud vinculación  
Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real  
Radicación: 630013103001-2019-00215-00

### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Armenia Quindío, veintiuno de marzo de dos mil veintitrés

Corresponde al despacho resolver en esta oportunidad, sobre la solicitud de vinculación al presente trámite requerido por el Agente Liquidador de la Sociedad Grupo Natura S.A.S. en Liquidación y la petición de suspensión temporal del presente trámite

#### **Fundamentos de la solicitud:**

En lo que atañe al caso particular, se indica que el inmueble objeto la garantía hipotecaria con folio de matrícula No 280-219613 fue adquirido por la señora Olga María Marín García en la suma de \$100.000.000 precio que indica está muy por debajo del valor real, tal como consta en la escritura publica 2694 del 26 de septiembre de 2018.

Indica que en la misma notaría y fecha en que la aquí demandada suscribió la escritura de compraventa mencionada con anterioridad, se realizó negocio de compraventa del mismo bien entre las intervenidas Sociedad Grupo Natura Constructora S.A.S. y la persona Natural Isabel Cristina Rincón Velandia, a través de escritura de compraventa No. 2.693, por la suma de \$418.600.000, constituyéndose a su criterio una clara lesión enorme que va en detrimento de los acreedores de la intervenida Isabel Cristina Rincón Velandia, que en virtud de lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 66 de 1968 es susceptible de declararse nulo.

Con sustento en lo anterior, solicita “no continuar el proceso ejecutivo ni emitir sentencia de mérito sin la vinculación del suscrito agente especial liquidador, como LITISCONSORTE NECESARIO, pues los efectos del fallo tendrán indiscutiblemente repercusiones en el proceso de intervención forzosa administrativa y toma de posesión que afectarán los derechos de los promitentes compradores y demás acreedores, respecto de los cuales es mi deber salvaguardar y velar por la conservación y recuperación de los activos de los intervenidos. La casa 22 identificada con matrícula inmobiliaria No. 280-219613 es un bien que salió de manera irregular del patrimonio de las intervenidas, ante lo cual la Ley me faculta para tomar las medidas que correspondan a fin de recuperarlo, pues con él se debe responder a todos los promitentes compradores y demás acreedores dentro del proceso. Dadas las irregularidades en torno al negocio jurídico de compraventa y en caso de que este bien sea adjudicado en remate sin permitírseme el contradictorio como litisconsorte necesario, se transgredirían mis derechos

como representante de las intervenidas a la defensa, contradicción, igualdad de armas y, concomitantemente el principio de igualdad del que está revestido el proceso de intervención forzosa administrativa y toma de posesión de bienes, negocios y haberes de los intervenidos con respecto a los acreedores.”

### **Consideraciones del despacho**

Para resolver la solicitud puesta al discernimiento del juzgado, se debe observar lo dispuesto en el código adjetivo civil, en torno a los derroteros a seguir en el proceso para hacer efectiva la garantía real, y en ese sentido se encuentra que el artículo 468-1 en su inciso tercero, ordena que **“La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o la aeronave materia de la hipoteca o de la prenda.”** (Negrilla fuera de texto)

A su vez el artículo 2452 del Código Civil, indica que **“La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.”** (Negrilla a propósito)

De las anteriores premisas normativas emerge claro un mandato, y es que cuando se entabla la acción hipotecaria, debe demandarse únicamente al actual propietario del inmueble hipotecado, en ese sentido la Corte Constitucional, expuso lo siguiente:<sup>1</sup>

**“A quién debe demandarse en el proceso de ejecución con título hipotecario.**

Consecuentemente con la norma del artículo 2452 del Código Civil, el inciso tercero del artículo 554 del Código de Procedimiento Civil, aquí demandado, dispone: "La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o aeronave materia de la hipoteca o de la prenda".

El acreedor hipotecario tiene dos acciones, cuando el crédito garantizado con la hipoteca se hace exigible, para cobrarlo judicialmente: una acción **personal, originada en el derecho de crédito, contra el deudor de éste;** otra, **real, nacida de la hipoteca,** contra el dueño del bien hipotecado. Hay que distinguir, **según sea el dueño del bien hipotecado el mismo deudor o un tercero.** En el primer caso, podrá ejercer contra ese deudor que es al mismo tiempo el dueño actual de la cosa hipotecada, la acción real solamente, o ésta y la acción personal. En el segundo caso, contra el actual dueño sólo podrá ejercer la acción real nacida de la hipoteca; y contra el

---

<sup>1</sup> Sentencia C-192/96

deudor, sólo la acción personal originada en el crédito exigible. Y si quiere ejercerlas ambas en el mismo proceso, contra el dueño actual del bien hipotecado y contra el deudor, podrá hacerlo, pero se seguirá el procedimiento del proceso ejecutivo singular, como lo prevé el último inciso del artículo 554 del Código de Procedimiento Civil.

Al respecto ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

*"Cuando la persona del deudor, esto es, el sujeto pasivo de la obligación garantizada con hipoteca, es la misma propietaria del inmueble sobre el que recae el gravamen, frente a ella tiene el acreedor doble garantía: una, de tipo personal, consistente en que el patrimonio de aquélla es prenda general de cualquier acreedor; y otra, ya de linaje real, consistente en que el bien raíz hipotecado está prioritaria y directamente afectado al pago de su acreencia. Garantías ambas que las puede ejercitar separada o conjuntamente; la personal y la conjunta por los lineamientos del proceso ejecutivo y la real por los del ejecutivo con título hipotecario o prendario.*

*"Pero donde con mayor claridad puede apreciarse tal aspecto que importa la hipoteca, como quiera que el derecho del acreedor se bifurca, es en el supuesto de que el deudor y el dueño de la cosa sean personas diferentes, bien porque el constituyente del gravamen pierda por cualquier causa la titularidad en el dominio de la misma, ora porque con ella se haya garantizado obligación ajena en los términos del artículo 2439 del Código Civil. Es entonces cuando las dos garantías de que arriba se habló presentan matices diversos, como que, evidentemente, contra el deudor no tendrá el acreedor mas que una acción personal, atendiendo precisamente la naturaleza del derecho de crédito que le pertenece; por lo mismo, el patrimonio del deudor, in integrum y hasta el importe de la deuda, constituye en tal caso su garantía personal. Y a la par con ella, está favorecido también con la garantía real de hipoteca, en el evento de que el deudor no cumpla la obligación, que se traduce, quepa repetirlo, en la facultad de perseguir exclusivamente el bien hipotecado, a fin de obtener la venta del mismo y satisfacer su acreencia con el producido, lo cual podrá ejercer mediante acción que dirija contra el dueño de la cosa, sea el que fuere, haya o no constituido el gravamen, exceptuando el caso, claro está, del que lo adquirió en pública subasta en las condiciones previstas en el artículo 2452 del Código Civil.*

*"Nótese que la razón para resultar demandado el tercer poseedor estriba, no en que esté personalmente obligado a la deuda, sino sólo por encontrarse en poder del inmueble hipotecado.*

*"En la hipótesis comentada, es claro, pues, que contra el deudor no podrá ejercerse la acción real; a su turno, contra el dueño de la cosa se carece de acción personal, como no sea el que garantizó*

*deuda ajena se haya obligado a ello expresamente (parte final del artículo 2439 ya citado).*(Gaceta Judicial, No. 2439, pág. 116).

De conformidad con lo expuesto, y por mandato expreso del artículo 554, inciso 30., del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 2452 del Código Civil, cuando se ejerce solamente la acción hipotecaria, debe demandarse únicamente al actual propietario del bien hipotecado. Esta ha sido la jurisprudencia constante, y la doctrina de la mayoría de los autores.

En síntesis: de conformidad con la ley, la jurisprudencia constante y la doctrina, cuando solamente se ejerce la acción real nacida de la hipoteca, se demanda únicamente al actual propietario del bien hipotecado, no se demanda al deudor.” (Subrayado fuera de texto)

Ahora, analizado el artículo 61 del CGP, a la luz del anterior marco normativo, queda en evidencia que en el proceso hipotecario para la efectividad de la garantía real, no es pertinente integrar el contradictorio con el sujeto que contrajo la deuda, sino únicamente contra el propietario del inmueble, situación que se da obviamente cuando el que contrajo la obligación salió del dominio del inmueble, pues de seguir siendo el propietario, el acreedor, podrá ejercer contra ese deudor la acción real solamente, o ésta y la acción personal; dicho en otras palabras en este tipo de juicios, no se configura la figura del litisconsorcio necesario entre el deudor y el dueño del inmueble hipotecado.

En el caso concreto, se observa que la que la obligación que se reclama en este asunto, fue adquirida por la señora ISABEL CRISTINA RINCÓN VELANDIA, respaldada con hipoteca abierta sin límite de cuantía mediante escritura 1334 de 2018 de la Notaría Primera de Armenia, posteriormente la señora RINCÓN VELANDIA suscribió con la sociedad GRUPO NATURA CONSTRUCTORA S.A.S., el 26 de septiembre de 2018 contrato de compraventa respecto del mismo inmueble, mediante escritura pública No 2693, y en las misma data, mediante instrumento publico 2694, la citada sociedad transfirió a título de compraventa el mismo inmueble a la señora OLGA MARÍA MARÍN GARCÍA, acto jurídico que fue registrado en el folio de matrícula, de donde emerge sin lugar a dudas que en el presente asunto se encuentra congregados los sujetos a quienes atañe la relación jurídico procesal, es decir por la parte activa el señor FRANCISCO JAVIER SHAPIRA CARVAJAL, quien funge como acreedor y en el extremo pasivo OLGA MARÍA MARÍN GARCÍA, quien asoma registrada en el folio de matrícula 280-219613, como propietaria del inmueble

En consecuencia, las discrepancias que giran en torno al supuesto entramado ficticio elaborado entre las intervenidas y terceras personas para evadir el pago a los acreedores, ventilados en este estrado por el agente liquidador, quedan por fuera de la órbita de nuestra competencia, pues dichos planteamientos se deben debatir ante la jurisdicción penal, ora en proceso declarativo ante la jurisdicción civil, a fin de que se deje sin efectos las compraventas que a criterio del liquidador deben salir del tráfico jurídico, por estar viciadas de nulidad.

Por lo ya referido, se niega por este despacho la solicitud de integración a este trámite de la Sociedad Grupo Natura S.A.S. en Liquidación.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia Quindío,

### **RESUELVE**

Se niega la solicitud de integración a este trámite de la Sociedad Grupo Natura S.A.S. en Liquidación, por lo indicado en la parte motiva de esta providencia

### **NOTIFÍQUESE,**

A

Firmado Por:  
**Maria Andrea Arango Echeverri**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Armenia - Quindío

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: **2f1527cab25855fca5a6e781a94c61187693a617d698476bc0fa05121d0970b8**

Documento generado en 21/03/2023 05:12:48 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**