

Auto Niega solicitud vinculación
Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Radicación: 630013103001-2020-00223-00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, veintisiete de febrero 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 nulidad del contrato de compraventa suscrito por la sociedad aludida con la señora Lilia Montoya Arango de fecha 01 de abril de 2019, sobre el inmueble que es objeto del gravamen hipotecario en el presente trámite

Fundamentos de la solicitud:

En lo que atañe al caso particular, se indica que la obligación que se reclama en este asunto, fue adquirida por la sociedad intervenida Grupo Natura Constructora SAS, respaldada con hipoteca abierta sin límite de cuantía, mediante escritura 2457 de 2018 de la Notaría quinta de Armenia.

Manifiesta que posteriormente, la sociedad Grupo Natura Constructora S.A.S, suscribió con la aquí demandada, señora Lilia Montoya Arango el 28 de marzo de 2019 contrato de compraventa respecto del mismo inmueble, elevado por escritura pública el 01 de abril de 2019 por valor de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$150.000.000), precio muy por debajo del valor real, que va en detrimento de los promitentes compradores afectados.

Aduce, que este proceso está viciado de nulidad a la luz de del artículo 23 de la Ley 66 de 1968, por cuanto los actos jurídicos realizados por la sociedad intervenida, van en detrimento de los acreedores de dicha entidad, y es deber del agente especial liquidador velar por la conservación y recuperación de los activos para poder solventar las obligaciones y responderles a los múltiples acreedores, principalmente a los promitentes compradores a quienes se debe garantizar el derecho fundamental de vivienda, que concurren y son parte del proceso cobijados por el principio de igualdad que rige la toma de posesión.

En efecto, menciona el liquidador, que la señora Lilia Montoya Arango o el poseedor del bien, deben pagar el inmueble que recibieron de las intervenidas, solicitud que hizo mediante escrito remitido a la aquí demandada, recibiendo como respuesta que no cancelará por la inseguridad que le genera perder más dinero que el que ya entregó

Refiere que, “la compraventa de fecha 22 de agosto de 2018, de la persona natural Isabel Cristina Rincón Velandia al Grupo Natura Constructora S.A.S, ambas intervenidas por el suscrito, la constitución de la hipoteca de fecha 06 de septiembre de 2018 que origina el proceso ejecutivo llevado por su despacho y la compraventa del Grupo Natura Constructora S.A.S a la señora Lilia Montoya Arango de fecha 01 de abril de 2019, fueron simultaneas y van en detrimento de los acreedores, lo que indica que la titularidad del bien se encuentra viciada por la posible connivencia entre las partes, teniendo como efectos la nulidad y la restitución del bien inmueble a la intervención”, reitera que “... dicho contrato está viciado de nulidad, de conformidad con el literal d del artículo 23 de la ley 66 de 1968, pues no es válida la enajenación de inmuebles prometidos en venta, cuando se usa esta medida en menoscabo de los permitentes compradores y demás acreedores, ya que dicho bien es prenda general de ellos, a la luz del principio de igualdad...”

Manifiesta, que causa sospecha el hecho que el abogado que representa al hoy demandante en el proceso hipotecario, es el mismo que representaba a la sociedad intervenida en diferentes tramites, situaciones que fueron objeto de denuncia ante la jurisdicción penal, por la posible comisión de varios hechos ilícitos.

Replica de la parte demandante y el incidentista

Dentro del término de traslado otorgado por el despacho, la parte demandante guardó silencio, pero el apoderado judicial del opositor a la diligencia de secuestro, allegó escrito manifestando, que se debe integrar al presente trámite al agente liquidador, por cuanto la constructora que vendió el inmueble a la demandada, indicó en el instrumento que solemnizó la venta, que se haría a cargo de cancelar la hipoteca que ostentaba el inmueble, agregando que dicha integración se debe hacer en aplicación a la figura del litisconsorcio necesario.

En lo tocante a la solicitud de declaratoria de nulidad que depreca el agente liquidador, se manifiesta que este no es el escenario para emitir ordenes en ese sentido.

+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:¹

“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 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

¹ Sentencia C-192/96

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 sociedad intervenida Grupo Natura Constructora SAS, respaldada con hipoteca abierta sin límite de cuantía mediante escritura 2457 de 2018 de la Notaría quinta de Armenia, pero posteriormente esta sociedad suscribió con la señora Lilia Montoya Arango aquí demandada, el 28 de marzo de 2019 contrato de compraventa respecto del mismo inmueble, elevado por escritura pública el 01 de abril de 2019, 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 NÉSTOR HERNANDO ARIZA CASTAÑO, quien funge como acreedor y en el extremo pasivo LILIA MONTOYA ARANGO, quien asoma registrada en el folio de matrícula 280-219622, 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.

Definido lo anterior, se programa nueva fecha para llevar a cabo la práctica de las pruebas decretadas, para definir el incidente de oposición a la diligencia de secuestro propuesto por el señor GUSTAVO ADOLFO NARANJO GARCÍA, diligencia que se llevará a cabo el día _____ () de _____ del año dos mil veintitrés (2023) a las Nueve de la mañana (09:00 a.m.).
Enlace

Como quiera que la liquidación del crédito aportada por la parte actora, no fue objetada y se encuentra ajustada a derecho, el Despacho le imparte aprobación., la cual asciende a la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$394.286.666), con corte al 23 de enero de 2023

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

RESUELVE

PRIMERO: 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

SEGUNDO: Se fija fecha para llevar a cabo la práctica de las pruebas decretadas, para definir el incidente de oposición a la diligencia de secuestro propuesto por el señor GUSTAVO ADOLFO NARANJO GARCÍA, diligencia que se llevará a cabo el día veinticinco (25) de mayo del año dos mil veintitrés (2023) a las Nueve de la mañana (09:00 a.m.). Enlace <https://call.lifesizecloud.com/17411587>.

TERCERO: Se imparte aprobación., la cual asciende a la suma de TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS (\$394.286.666), con corte al 23 de enero de 2023

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: **4b472d02ef2b6dcd3041b615fa1298dc4e8adc24b9dac50f7d5bc55081c0ebfd**

Documento generado en 27/02/2023 08:01:07 AM

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