

PROCESO: HIPOTECARIO

RADICADO: 63001 31 03 001 2019 00166 00

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Q., cinco (5) de octubre de dos mil veinte (2020)

Concita la atención del Juzgado resolver la solicitud de sentencia anticipada radicada por la parte demandada y de no tener en cuenta acuerdo de transacción petitionada por la parte ejecutante.

1. DE LA SOLICITUD DE NO TENER EN CUENTA TRANSACCIÓN

En memorial radicado el 10 de julio de la anualidad que calenta, el apoderado de la sociedad ejecutante manifestó que entre las partes se había celebrado un acuerdo de transacción el 26 de noviembre de 2019. Solicita que dicho acuerdo no sea tenido en cuenta por las siguientes razones:

1. Ausencia de autorización previa al representante legal por parte de la asamblea de accionistas, pues el Art. 30 de los Estatutos de la Sociedad Constructodo La Sabana S.A.S. indica que tal órgano corporativo debe autorizar operaciones superiores a 15 salarios mínimos legales mensuales.
2. La transacción no comprendió todos los elementos propios del proceso, esto es, las costas.
3. Errores en la redacción del contrato, pues en un aparte se reconoce como deuda la suma de \$8.050.000, el lote se reconoce estimado en \$6.124.894.000 y se habla de un saldo de la obligación de \$4.000.000.000.
4. Error en cuanto la naturaleza de las obligaciones del contrato, pues se habla de venta del bien, cuando en realidad se trata de una dación en pago.

Solicita entonces que se niegue el acuerdo de pago.

2. SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA

La apoderada de la sociedad reclamanda solicita que se dicte sentencia anticipada reconociéndole y dándole validez al contrato de transacción celebrado entre H RINCÓN Y CIA SAS y CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S., que se expidan copias a la Fiscalía General de la Nación y al Consejo Superior de la Judicatura para que se investigue la conducta del apoderado.

Cuenta los pormenores del acuerdo y la forma como la sociedad ejecutada transfirió el inmueble a la sociedad indicada por la parte actora, por lo que, una vez hecha tal transferencia, se debía dar por terminado el proceso.

CONSIDERACIONES

1. DE LA PETICIÓN DE SENTENCIA ANTICIPADA

Dice el Art. 278 del C.G.P. en lo pertinente: “En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.
2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.
3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa”.

E indica el Art. 312 de la misma obra:

“Artículo 312. Trámite. En cualquier estado del proceso podrán las partes transigir la litis. También podrán transigir las diferencias que surjan con ocasión del cumplimiento de la sentencia.

Para que la transacción produzca efectos procesales deberá solicitarse por quienes la hayan celebrado, dirigida al juez o tribunal que conozca del proceso o de la respectiva actuación posterior a este, según fuere el caso, precisando sus alcances o acompañando el documento que la contenga. Dicha solicitud podrá presentarla también cualquiera de las partes, acompañando el documento de transacción; en este caso se dará traslado del escrito a las otras partes por tres (3) días.”

Entonces, con base en los enunciados normativos citados, la transacción, cuando se promueve como excepción de mérito, puede dar lugar a la sentencia anticipada o, en cualquier estado del proceso, las partes pueden transigir la litis.

Adicionalmente debe recordarse que una excepción de mérito es aquella llamada a enervar la pretensión con base en la cual se libró orden de apremio el día 10 de septiembre de 2019 y siendo el acuerdo del 26 de noviembre del mismo año.

Empero, indica el Art. 281 del C.G.P. en lo pertinente:

“En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio”.

Así las cosas, como en este asunto no se ha dictado providencia que decrete la venta del bien gravado con hipoteca, procede el estudio de la transacción que traen a colación ambas partes: la demandante oponiéndose a ella y la demandada, pidiendo la terminación de la ejecución.

2. DE LA TRANSACCIÓN

Indica en lo que concierne el Art. 312 del C.G.P.:

“El juez aceptará la transacción que se ajuste al derecho sustancial y declarará terminado el proceso, si se celebró por todas las partes y versa sobre la totalidad de las cuestiones debatidas o sobre las condenas impuestas en la sentencia. Si la transacción solo recae sobre parte del litigio o de la actuación posterior a la sentencia, el proceso o la actuación posterior a este continuará respecto de las personas o los aspectos no comprendidos en aquella, lo cual deberá precisar el juez en el auto que admita la transacción” (lo destacado es del juzgado).

Se anuncia desde ya que la transacción presentada no cumple los siguientes requisitos:

1. Se comprometen los involucrados a celebrar un contrato de compraventa. Para esto se necesita lo indicado en el Art. 1611 del C.C. Refiere la norma:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Dice la cláusula cuarta del contrato prometido:

“En dicho pago comprende la entrega a título de Compraventa de: “LOTE NÚMERO 1 UBICADO EN EL ÁREA URBANA...””

No refiere cuándo se celebrará el contrato, incluso no está clara su naturaleza, pues habla que se trata de un pago y a parte habla de venta, por lo que, como asevera la parte demandante no es claro si se trata de una dación o de una compraventa. Tampoco precisa el lugar de celebración, pago del precio si se trata de venta, quiénes lo celebrarán.

En ese orden de ideas, como lo refiere la norma en cita, la transacción, al contener la promesa de contrato futuro, debió haber dado cumplimiento a la norma

sustancial citada, como así no se hizo, es ineficaz para que se dé por terminado el contrato.

Con lo anterior bastaría para concluir que la transacción no cumple con la norma sustancial y no supera el examen que exige el Artículo 312 ya mencionado; empero, a lo anterior se suma que la ausencia de facultad del representante también lleva a cuestionar la validez del acto. Sobre el tema ha dicho la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“En términos generales, los hechos que tengan que ver con las atribuciones del representante o con los límites del objeto social, están siempre vinculados con un interés específico hacia cuya tutela única apunta la ley; por lo mismo, la solución de los problemas que de allí se derivan fluctúan siempre entre la inoponibilidad y la nulidad relativa, sin que jamás trascienda a la esfera de la nulidad absoluta, cabalmente porque allí no se ve comprometido ninguno de los principios hacia cuya protección esta tiende” (30 de noviembre de 1998 Expediente No. 4826)

Así las cosas, como la transacción que se quiere hacer valer no cumple con lo referido en la norma sustancial, se negará la solicitud de dictar sentencia anticipada.

Una vez registrado el embargo del inmueble aparece como propietaria la sociedad RINCÓN Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S. se dispone dar aplicación a lo establecido en el Art. 468 del C.G.P. que en lo pertinente de su numeral segundo establece: “Acreditado el embargo, si el bien ya no pertenece al demandado, el juez de oficio tendrá como sustituto al actual propietario a quien se le notificará el mandamiento de pago”. En este orden de ideas, se dispone la vinculación de la referida sociedad, a quien se le notificará el mandamiento de pago y se le concederá el término de cinco (5) días para pagar o el de diez (10) para proponer excepciones de mérito.

NO SE TOMARÁ NOTA del embargo de remanentes decretado por el Juzgado Séptimo Civil Municipal dentro del proceso ejecutivo allí adelantado por CENTRO INTEGRADO SEGURIDAD PORTUARIA LTDA. -SEGUPORT LTDA. contra la acá

demandada radicado 2019-00053, toda vez que para la fecha de presentación del oficio el demandado ya no era propietario del bien hipotecado y debe darse aplicación al num. 2° del Art. 468 del C.G.P. Se Oficiará al despacho judicial reportando el particular.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE ARMENIA,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR la solicitud de sentencia anticipada radicada por la parte demandada.

SEGUNDO: DISPONER la vinculación de la sociedad RINCÓN Y OSPINA CONSTRUCTORA S.A.S., la que sustituirá al actual ejecutado como lo dispone el numeral 2° del Art. 468 del C.G.P. Notifíquesele de manera personal la orden de pago e infórmesele que cuenta con cinco (5) días para pagar o diez (10) para formular excepciones de mérito.

TERCERO: NO SE TOMA NOTA del embargo de remanentes decretado por el Juzgado Séptimo Civil Municipal dentro del proceso ejecutivo allí adelantado por CENTRO INTEGRADO SEGURIDAD PORTUARIA LTDA. -SEGUPORT LTDA. contra la acá demandada radicado 2019-00053, toda vez que para la fecha de presentación del oficio el demandado ya no era propietario del bien hipotecado y debe darse aplicación al num. 2° del Art. 468 del C.G.P. Oficiése al despacho judicial reportando el particular.

NOTIFÍQUESE,

Firmado Por:

MARIA ANDREA ARANGO ECHEVERRI

JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 001 CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA

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:

4154ce6532055f7fec0c612c7b97c1f368be2b064c48f691b8c59f25e7edad17

Documento generado en 05/10/2020 08:06:17 a.m.