



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, 24 de agosto de 2020

Proceso:	Ejecutivo Hipotecario de Mayor Cuantía
Demandante:	José Iván López Pérez
Demandado:	Sebastián Tisnes Fernández
Radicado:	630013103002-2019-00002-00
Asunto:	Resuelve recurso de reposición y no da trámite a recurso de apelación

I. Asunto

Decide el Despacho, a través de este proveído, el recurso de reposición y en subsidio apelación, formulado por los apoderados de los sujetos procesales de manera conjunta contra la decisión del 24 de julio de 2020, que negó la solicitud de autorización del registro de la escritura pública Nro. 1378 del 14 de julio de 2020, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia Q., mediante la cual, se efectuó la venta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-154595, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia Q.

II. Antecedentes

Se tiene como actuación relevante para resolver el presente asunto:

- El 24 de julio de 2020, se resolvió desfavorablemente la solicitud de autorización para el registro de la venta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 280-154595, gravado con hipoteca, y perseguido dentro del presente cobro para la efectividad de la garantía real.

III. Argumentos Del Recurrente

Oportunamente las partes promovieron recurso de reposición y en subsidio apelación, contra la providencia el 24 de julio de 2020, exponiendo como motivos para su inconformidad que:

Bajo lo reglado en el artículo 1521 del Código Civil, hay objeto ilícito en la enajenación de las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello; precisando que, el sentido de la petición elevada es, la autorización judicial para lograr que la compraventa pueda materializarse en el registro inmobiliario.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Que la compraventa realizada lo fue con el consentimiento expreso del acreedor hipotecario que impulsó el embargo, resultando plenamente válida.

Expone que el Juzgado confundió el objeto de la petición, en tanto, esta se limitaba a pedir al juez que, de acuerdo con el numeral 3 del artículo 1521 del C.C., se autorizara la inscripción de la venta del bien embargado; señalándose que, posterior a ello, de consolidarse la compraventa, los interesados en el proceso procederían a solicitar el levantamiento de la medida; sin que ello, se hubiera solicitado de forma directa., y constituyen naturaleza y efectos distintos.

Que, para el caso de la autorización del registro de la venta, tiene como efecto la inscripción, preservándose el gravamen hipotecario y el embargo.

De otro lado, señala que a partir del numeral 3, del artículo 1521 del Código Civil, y 42, 590 y 597 del Código General del Proceso el Despacho tiene competencia para emitir la autorización solicitada.

Advierte que, el Despacho incurre en equivocación al señalar que, al autorizar la inscripción de la venta y posterior, ordenar la cancelación de las medidas, sin terminar el proceso, contraría lo dispuesto en el numeral 3, del artículo 468 del C.G.P.; entre otras razones porque, dicha norma en ningún momento exige como requisito esencial que la medida de embargo se mantenga durante la totalidad del proceso, ni impide que sea transferido; permitiéndose que la medida sea levantada sin que ello implique la extinción del proceso; resultando viable se autorice la inscripción de la compraventa sin que se levante la medida de embargo; no imponiendo el artículo el deber que el deudor hipotecario deba coincidir con el titular del derecho de dominio. Especifica que el comprador conoce el estado del predio y el acreedor ha consentido la compraventa.

Allega el certificado de tradición y libertad en el cual, se verifica la cancelación de la providencia administrativa de embargo de la DIAN.

Solicita al Despacho, revocar el auto del 24 de julio de 2020, y se autorice la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura de compraventa Nro. 1378 del 14 de julio de 2020, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia Q; se ordene a la entidad en registro, la inscripción de la transferencia del derecho de dominio; y en subsidio de lo anterior, por analogía del



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

numeral 8, del artículo 321 del C.G.P., se conceda el recurso de apelación ante el Superior.

IV. Consideraciones

4.1.- Problema Jurídico

¿Es procedente reponer la providencia del 24 de julio de 2020 a fin de autorizar la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria la compraventa del bien objeto de hipoteca, dentro del cobro adelantado para la efectividad de la garantía real?

V. Fundamentos jurídicos, jurisprudenciales y doctrinarios aplicables

5.1. Código Civil.

Artículo 1521. Enajenaciones Con Objeto Ilícito. Hay un objeto ilícito en la enajenación:

- 1o.) De las cosas que no están en el comercio.*
- 2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.*
- 3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.*

5.2. Código General del Proceso

Artículo 468. Disposiciones Especiales Para La Efectividad De La Garantía Real. Cuando el acreedor persiga el pago de una obligación en dinero, exclusivamente con el producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda, se observarán las siguientes reglas:

- 1. Requisitos de la demanda. La demanda, además de cumplir los requisitos de toda demanda ejecutiva, deberá indicar los bienes objeto de gravamen.*

A la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, así como el de la hipoteca o prenda, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de diez (10) años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes.

La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o la aeronave materia de la hipoteca o de la prenda.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Si el pago de la obligación a cargo del deudor se hubiere pactado en diversos instalamentos, en la demanda podrá pedirse el valor de todos ellos, en cuyo caso se harán exigibles los no vencidos.

Si del certificado del registrador aparece que sobre los bienes gravados con prenda o hipoteca existe algún embargo ordenado en proceso ejecutivo, en la demanda deberá informarse, bajo juramento, si en aquel ha sido citado el acreedor, y de haberlo sido, la fecha de la notificación.

2. Embargo y secuestro. Simultáneamente con el mandamiento ejecutivo y sin necesidad de caución, el juez decretará el embargo y secuestro del bien hipotecado o dado en prenda, que se persiga en la demanda. El registrador deberá inscribir el embargo, aunque el demandado haya dejado de ser propietario del bien. 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 proceso no habrá lugar a reducción de embargos ni al beneficio de competencia.

3. Orden de seguir adelante la ejecución. Si no se proponen excepciones y se hubiere practicado el embargo de los bienes gravados con hipoteca o prenda, o el ejecutado hubiere prestado caución para evitarlo o levantarlo, se ordenará seguir adelante la ejecución para que con el producto de ellos se pague al demandante el crédito y las costas.

El secuestro de los bienes inmuebles no será necesario para ordenar seguir adelante la ejecución, pero sí para practicar el avalúo y señalar la fecha del remate. Cuando no se pueda efectuar el secuestro por oposición de poseedor, o se levante por el mismo motivo, se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 596, sin que sea necesario reformar la demanda.

(...)

VI. Caso Concreto

Procede esta Judicatura a resolver el recurso de reposición interpuesto frente al proveído proferido el 24 de julio de 2020 que negó la autorización del registro de la compraventa sobre el bien perseguido y que constituye la garantía real.

Respecto a los requisitos de procedencia y oportunidad del recurso, encontramos que los mismos están acreditados, en cuanto el medio de impugnación se promovió dentro de los 3 días siguientes a la fecha de la notificación del auto atacado, surtiéndose su traslado a la parte ejecutada e igualmente, se recepcionó memorial sobre la renuncia al término de traslado; por lo que pasa a considerarse:



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Una vez valorado el recurso presentado, y los puntos de reparo en ellos expuestos, se establece que ha de mantenerse la decisión adoptada, y declarar improcedente el recurso de alzada promovido, tal como pasa a exponerse.

Encuentra el Despacho que, si bien el juez tiene la facultad de autorizar la inscripción de la escritura pública Nro. 1378 del 14 de julio de 2020, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo de Armenia Q., de compraventa del inmueble identificado con matrícula 280-154595, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conforme lo reglamenta el artículo 1521 del Código Civil, en el presente asunto, ello no se encuentra procedente, debido a que con dicho acto se desdibuja la naturaleza del proceso adelantado, regido por las disposiciones del artículo 468 del Código General del Proceso, para la efectividad de la garantía real; enfatizándose que, dicho inmueble, es la única prenda que está garantizando la obligación cobrada, y de forma exclusiva es el bien que le confiere un mejor derecho al acreedor, del cual se está haciendo uso, de forma prevalente.

Si bien, el negocio celebrado el 14 de julio de 2020, puede conllevar a que las partes arreglen las diferencias crediticias y en su momento pueda ello conducir a la terminación del proceso, lo cierto es que, en el estado en que actualmente se encuentran las cosas, y en la forma en que ha sido presentada ante el juez la petición, conlleva a una mutación no autorizada por la Ley frente a la parte pasiva de la relación ejecutiva y, bajo el principio de irreversibilidad del proceso, ya se dictó la providencia que ordena seguir adelante la ejecución y dispone la venta en pública subasta del bien perseguido.

Igualmente, pudiendo disponer libremente de fórmulas de arreglo, la que se extiende no guarda armonía con el proceso con garantía real, y las partes, no han ofrecido claridad acerca de la relación a continuar a partir de la venta del bien hipotecado, en razón a que ello influye de manera decisiva en la solicitud presentada, de un lado, frente al ejecutado, y de otro, para quien adquiere el inmueble.

En este sentido, si bien es cierto, al perseguirse un inmueble hipotecado, el ejecutante, debe dirigir la demanda contra el actual propietario del inmueble; también lo es que, la norma hace referencia al momento génesis del cobro judicial, más no está regulando o autorizando que pueda suceder posterior al mandamiento de pago variaciones entre las partes, por dicha razón y; menos, cuando se ha dictado, como se ha referenciado, la providencia que ordena seguir adelante con la ejecución, tal como acaeció el 18 de diciembre de 2019.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

El nudo radica en que, con la venta del bien hipotecado, se estaría presentado un desplazamiento de la parte ejecutada cuando ya se ha agotado la etapa preliminar y se ha dictado la providencia que dispuso continuar adelante la ejecución, la intervención del nuevo propietario del bien inmueble no es de aquellas regladas en los artículos 60 a 68 del C.G.P., en tanto, la persecución de bien con garantía real no puede perderse, en el sentido que a ello no se ha renunciado.

Tampoco puede tomarse como sustento el hecho que el bien inmueble según la norma, puede presentar variaciones; dado que, la situación que claramente regula el numeral 3, del artículo 468 ibidem, es el prestar caución para levantar la medida; caso que, evidentemente, aquí no se ha sucedido.

Ello, conlleva a mantener la postura inicial, de no autorizar la inscripción en el registro de bienes inmuebles, de la compraventa celebrada con aquiescencia de la parte ejecutante, al corresponder la intervención del juez frente a actos que no alteren la naturaleza de los asuntos litigados, ni transgredan el equilibrio entre las partes, y pese a que, en el presente asunto, se ha acudido de común acuerdo, se ha faltado a la claridad con que pretende continuarse el cobro, lo que crea un desbalance frente a ellas y terceros, como lo es, el nuevo propietario.

Ahora, en lo referente a la cancelación de la medida de embargo por jurisdicción coactiva, dispuesta por la DIAN, verificable en la anotación número 9 de folio de matrícula inmobiliaria Nro. 280-154595 se precisa que, es hasta este momento que el Despacho conoce de dicha cancelación, dado que la entidad en impuestos no ha comunicado lo correspondiente, y por tanto, una vez alcance ejecutoria este proveído se procederá a disponer lo pertinente frente a la vigencia o no de cobro alguno respecto al contribuyente Sebastián Tisnes Fernández, en línea con el oficio que reposa a folio 68 del archivo digital número 01.

Dicho lo anterior, no es posible acceder de forma favorable a la reposición y revocatoria de la decisión reparada.

Finalmente, no se da trámite al recurso de apelación subsidiariamente elevado, dado que, de acuerdo con lo estatuido en el artículo 321, numeral 8, del Código General del Proceso, únicamente es apelable la decisión que resuelva sobre una medida cautelar, o fije el monto de la caución para decretarla, impedirla o levantarla; presupuestos jurídicos ajenos a la presente situación, al no ir direccionado lo resuelto a las materias que taxativamente admiten la alzada, en



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

razón a qué, la negativa para la autorización del registro de la compraventa del bien hipotecado y embargado, es disímil a estarse decidiendo la medida cautelar y, precisamente, la aprehensión en el bien no ha sufrido modificaciones, ni es objeto de la negativa.

Por último, se previene para que, en acatamiento del artículo 78, numeral 14, del C.G.P., se remita a cada una de las partes, copia electrónica de los memoriales que sean presentados.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Armenia Quindío,

Resuelve.

Primero. NO REPONER la providencia del 24 de julio de 2020, objeto del medio de impugnación; dentro del proceso ejecutivo hipotecario de mayor cuantía, radicado al Nro. 2019-00002-00, por las razones anteriormente expuestas.

Segundo. Declarar improcedente el recurso de apelación promovido; conforme a lo consignado en la parte motiva.

Tercero. Prevenir a las partes, a fin de que en acatamiento del artículo 78, numeral 14, del C.G.P., se remita a cada una de ellas, copia electrónica de los memoriales que sean presentados.

Notifíquese,

IVONN ALEXANDRA GARCÍA BELTRÁN

Jueza

S.V.



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

ESTADO No. 066

Hoy, 25/08/2020, notifico personalmente a las partes la providencia anterior por estado

MAGDA MILENA CÁRDENAS ZULETA
Secretaria