

SECRETARIA: A Despacho del señor Juez el presente proceso, pendiente de resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el auto interlocutorio No. 528 del 01 de agosto de 2022, notificado por estado el día 02 de ese mismo mes y año.

Sírvase disponer. Cali, 01 de febrero de 2023.

La secretaria,

Linda Xiomara Barón Rojas

Auto Interlocutorio No. 99

76001-31-03-004-2020-00165-00

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, primero (01) de febrero de dos mil veintitrés (2023)

Ha pasado a despacho el presente proceso con el fin de desatar el recurso de reposición en subsidio el de apelación impetrado por la parte demandante contra el auto interlocutorio No. 528 del 01 de agosto de 2022, notificado por estado el día 02 de ese mismo mes y año, mediante el cual se rechazó la demanda y se ordenó el levantamiento del bien inmueble.

FUNDAMENTO DEL RECURSO

Arguye que no comparte el concepto del despacho al determinar el rechazo de la presente demanda y ordenar el levantamiento de la medida cautelar decretada en su despacho sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No.370-114787, predio denominado la Española, porque la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, solicita el levantamiento de la medida cautelar del embargo decretado en el proceso de la referencia, debido a que no se debió registrarse el Oficio No. 1637 del 10 de Diciembre del 2020, todo esto en virtud a que la propiedad del inmueble recae el señor JOSÉ MARÍA RIVERA TROCHEZ, ello en virtud a que en la Anotación No. 10 del 20 de Febrero de 2020, se registró la Sentencia No. 199 del 21 de Agosto de 2019, proferida por el Juzgado 24 Civil Municipal de Cali, con la cual se ordena la resolución del contrato de compraventa efectuado mediante Escritura Pública No. 62 del 26 de Marzo del 2015, de la Notaría Única del Círculo de Versalles, quedando nuevamente como titular del derecho de dominio el señor JOSÉ MARÍA RIVERA TROCHEZ.

Considera que el despacho no tuvo en cuenta que el Artículo 468, en el numeral 2 del C.G.P. que en letra dice: 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, lo cual es procesalmente admisible y es legítima la vinculación oficiosa del actual propietario del bien hipotecado por considerarse un litisconsorte necesario por el hecho de tener en su poder el inmueble pero dicha responsabilidad a su cargo no podrá extenderse más allá de lo que corresponda en relación con el bien hipotecado.

Esto quiero decir que sólo se ejercerá la acción real nacida de la hipoteca, de esta manera se estaría vinculando al actual propietario inscrito de los inmuebles dados en garantía y continuar el presente trámite para hacer efectiva la garantía real en contra del señor JOSÉ MARÍA RIVERA TROCHEZ identificado con la C.C. N°19.106.593. Además, cuando se presentó la demanda el 19 de Octubre del 2020, el certificado de tradición con Folio de Matrícula Inmobiliaria No.370-114787, del predio denominado la Española, que adjunte a la misma, fue expedida por la Oficina de Instrumentos Públicos el día 18 de Septiembre del 2020, y certificaba 9 anotaciones siendo la última la hipoteca abierta del 28 de Marzo del 2018 de LILIANA GAVIRIA MARTÍNEZ y GUSTAVO MARTÍNEZ OREJUELA a favor de su poderdante, lo cual se puede constatar en los documentos aportados con la demanda siendo los demandados los propietarios inscritos por lo cual se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso 3 del numeral 1 del artículo 468 del C.G.P., por consiguiente tanto el despacho como el suscrito apoderado obramos acatando la disposición procesal correspondiente.

No se entiende por que motivo la Oficina de Instrumentos Públicos, con posterioridad a la fecha de expedición del certificado aportado registra la Sentencia proferida por el Juzgado 24 Civil Municipal, por lo tanto, en el presente asunto se debe tener en cuenta que se dan los presupuestos del numeral 2 del artículo 468 del C.G.P., que dispone que se deberá inscribir el embargo, aunque el demandado haya dejado de ser el propietario del bien.

Por lo anterior, discrepa de lo manifestado en cuanto el inmueble no era de propiedad de los demandados al momento de iniciarse la acción legal y la situación especial que se presenta es con posterioridad a su presentación, por todo lo anterior solicita al despacho revocar el auto proferido y en su defecto continuar con los trámites del proceso dando aplicación a las disposiciones especiales que para la

efectividad de la garantía real establece el artículo 468 del C.G.P. y dando las instrucciones pertinentes a la Oficina de Instrumentos Públicos.

TRÁMITE PROCESAL

Al recurso se le corrió el traslado de Ley, sin que ninguna de las partes se pronunciase al respecto.

CONSIDERACIONES

El recurso de reposición tiene como finalidad que el mismo Juez que profiere determinada decisión la revoque o reforme, atendiendo los argumentos que esgrima el recurrente o persona inconforme con la decisión adoptada por el Juzgado.

En atención a lo anterior, debe entrar entonces el despacho a estudiar los argumentos del recurrente a fin establecer si con los mismos logra la revocatoria del auto censurado.

Sea lo primero indicar que el proceso ejecutivo con título hipotecario o prendario denominado por el Código General del proceso como el de efectividad de la garantía real, además de los requisitos propios de la demanda ejecutiva, debe precisar los bienes objeto del gravamen y es necesario que esté acompañada de un título ejecutivo, pues no puede perderse de vista que se trata de un proceso de ejecución en el que para su existencia es necesario dicho documento, el cual puede constar en el mismo instrumento donde se constituye la prenda o hipoteca o en otro documento por separado.

Es de resaltar que el proceso de efectividad de la garantía real, no se sustrae a la aplicación del art. 422 del C. General del Proceso, ya que no persigue solo el remate del bien dado en prenda o en hipoteca, sino la certeza de la obligación a la cual accede la garantía, que necesariamente debe constar en un documento que reúna las características de título ejecutivo, tal como lo establece el inciso 2º del numeral 1º del art. 468 ibidem.

Ahora bien, se precisa algunos preceptos legales de la norma citada. El primero de ellos señala que *la demanda debe dirigirse contra del actual propietario del inmueble, nave o aeronave materia de la hipoteca o de la prenda*¹. Lo anterior, no excluye al deudor de ser demandado, sino que precisa que debe ser demandado el actual propietario para descartar que la demanda se dirija contra quien constituyó la garantía real que ha dejado de ser propietario.

¹ Inciso 3 numeral 1 Art. 468 Código General del Proceso.

El segundo precepto es el que indica que el registrador debe inscribir el embargo “*aunque el demandado haya dejado de ser propietario del bien*” y que el juez de oficio tendrá como sustituto al actual propietario², pero no podrá remplazar al deudor, pues el mero hecho de la adquisición no lo convierte en el sujeto pasivo de la obligación.

En el presente caso pretende la señora ROSA PATRICIA GAVIRIA MARTINEZ iniciar el proceso ejecutivo para efectividad de la garantía real en contra de los señores LILIANA GAVIRIA MARTINEZ y GUSTAVO VICTORIA OREJUELA, con fundamento en 3 pagarés, y la hipoteca abierta que grava los inmuebles 370-334862 y 370-114787.

Sin embargo, luego de la falta de registro de la medida de embargo, necesaria para darle continuidad al presente proceso, se evidenció que desde la presentación de la demanda- 19 de octubre de 2020-, el inmueble objeto del proceso, no era propiedad de los demandados, como quiera que por Sentencia Judicial se decretó la Resolución del contrato de compraventa realizada entre el señor JOSE MARIA RIVERA TROCHEZ y los demandados LILIANA GAVIRIA MARTINEZ y GUSTAVO VICTORIA OREJUELA.

Nótese que en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-334862, no fue posible acreditar el embargo, toda vez que tal como quedó consignado en la anotación No. 5 de dicho documento, se registró la sentencia NO. 199 del 21/08/2019 de resolución de contrato de compraventa entre los señores JOSÉ MARIA RIVERA TRICHEZ y los aquí demandados, quedando el primero como propietario del bien.

Respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula No. 370-114787, se registró la misma referida providencia judicial, proferida por el Juzgado 24 Civil Municipal de esta ciudad, en la anotación 10, quedando nuevamente como titular del derecho de dominio el señor JOSE MARIA RIVERA TROCHEZ. Si bien es cierto en la anotación 11 del referido inmueble se consignó el embargo de la presente demanda, posteriormente la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, levanta la misma por considerarla improcedente, en atención a la Resolución del contrato de compraventa, mediante la cual el dominio del bien recae sobre el señor JOSÉ MARIA RIVERA TROCHEZ.

En virtud a lo anterior, no es posible dar aplicación al inciso final del numeral 2 del art. 468 del C. General del Proceso, como pretende el apoderado actor y como lo reitera a través del recurso interpuesto, esto debido a que desde la presentación de la demanda – 19 de octubre de 2020 -, los inmuebles objeto de este proceso, no eran de propiedad de los demandados, ya que tal como se indicó anteriormente, el Registro de la Sentencia que decretó la Resolución del Contrato de Compraventa se consignó el 20 de febrero de 2020, es decir, casi 8 meses antes de la presentación de la demanda que aquí nos ocupa.

Por lo anterior, dado que la sentencia emitida por el Juzgado 24 Civil Municipal de Cali, decidió decretar la resolución de la compraventa ejercida entre el señor JOSÉ

² Inciso final numeral 2 art. 468 ibidem.

MARIA RIVERA TROCHEZ y los aquí demandados, los efectos de la misma afectan la hipoteca que los deudores ejercieron en el referido bien, tanto así, que al enterarse de ello, el apoderado actor, consideró reformar la demandada, al excluir la totalidad de los demandados, petición denegada por el despacho por ser improcedente a la luz de lo contemplado en el art. 93 del C. General del proceso. Si bien es cierto, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, erró al registrar el embargo aquí decretado inicialmente, sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliario No. 370-114787, ello no constituye *per se* una situación que permita que se de continuidad a la efectividad de la garantía real, ya que el fin del presente asunto es perseguir el bien gravado con hipoteca, entorno que no se da en este asunto, porque dicho gravamen fue dejado sin efecto en atención a la resolución del contrato de compraventa suscrito con los aquí demandados.

En virtud de lo anterior, no se revocará la decisión atacada, concediéndose el recurso de alzada ante el Superior Jerárquico por ser procedente.

Finalmente, y en atención a la renuncia del poder allegada por el apoderado actor, por ser procedente a las luces del art. 76 del C. General del Proceso, se aceptará la misma.

En consecuencia, el Juzgado:

RESUELVE:

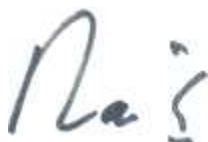
PRIMERO: NO REVOCAR el auto atacado, por las consideraciones vertidas en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: CONCEDER el recurso de alzada, ya que la providencia atacada es susceptible de apelación.

TERCERO: ACEPTAR la renuncia al poder presentada por el abogado Dr. JHON FRANCINI TOVAR RENTERIA, en calidad de apoderado de la parte actora, de conformidad con lo establecido en el art. 76 del C. General del Proceso.

NOTIFIQUESE

El Juez,



RAMIRO ELIAS POLO CRISPINO

*

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI SECRETARIA
EN ESTADO No. 016 DE HOY NOTIFICO A LAS PARTES DEL CONTENIDO DEL AUTO QUE ANTECEDE.
SANTIAGO DE CALI, 02 DE FEBRERO DE 2023
LINDA XIIOMARA BARON ROJAS Secretaria