



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN

Medellín, veintisiete (27) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

RADICADO:	05001 31 03 012 2022 00475 00
PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
DEMANDANTE:	INVERSIONES GIRALCES S.A.S.
DEMANDADO:	JANETH CÁRDENAS SANTOFIMIO, ANDREA GIRALDO CÁRDENAS, VALENTINA GIRALDO CÁRDENAS
DECISIÓN	NO REPONE-CONCEDE APELACIÓN
PROVIDENCIA	915

ASUNTO A TRATAR

Se procederá a través de la presente providencia a resolver el recurso de reposición, presentado por el apoderado judicial de la parte demandante en contra del auto con fecha del 07 de noviembre de 2023, por medio del cual se pretendía vincular como litisconsorte a la sociedad CONTEXTO ARQUITECTONICO S.A.S.

ANTECEDENTES

El demandante solicitó a esta Dependencia Judicial en memorial anterior, vincular a la sociedad CONTEXTO ARQUITECTÓNICO S.A.S., como deudora hipotecaria, además integrarla como litisconsorte necesario y/o facultativo y decretar la nulidad absoluta de la escritura pública de hipoteca.

Esta Dependencia mediante providencia del 07 de noviembre de 2023, decidió no vincular a la sociedad CONTEXTO ARQUITECTÓNICO S.A.S., como deudora hipotecaria, puesto que la misma no figuraba como titular del bien inmueble objeto de la hipoteca; frente a la solicitud de integrar como litisconsorte necesario y/o facultativo a la sociedad CONTEXTO ARQUITECTONICO S.A.S, fue negada ya que pese a la existencia del pacto de retroventa en la anotación N. 009 de la matrícula inmobiliaria N. 001-1050584, dicho pacto le otorga la facultad a CONTEXTO ARQUITECTONICO S.A.S.,

durante cuatro (4) años, si así lo desea, de volver a comprar el bien vendido con anterioridad y no una obligación; y frente a la nulidad absoluta de la escritura pública de hipoteca se le indicó que este no era el proceso adecuado para ello.

El actor solicita se reponga la decisión, puesto que considera que esta Dependencia actuó por vías de hecho, al no aprobar la solicitud de vincular como litisconsorte necesario a la SOCIEDAD CONTEXTO ARQUITECTONICO S.A.S., como deudora hipotecaria con ocasión del pacto de retroventa existente.

CONSIDERACIONES

Para definir la inconformidad planteada por el recurrente, se hace necesario revisar nuevamente la normatividad que rige este tipo de procesos, encontrando que no resulta procedente vincular a la sociedad CONTEXTO ARQUITECTONICO S.A.S., en calidad de deudora hipotecaria, puesto que el artículo 468 del Código General del Proceso sostiene lo siguiente:

ARTÍCULO 468. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL.

Quando 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:

(...)

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

De la anotación N. 010 del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N. 001-1050584, se advierte que los titulares del derecho real de dominio son: JANETH CÁRDENAS SANTOFIMIO, ANDREA GIRALDO CÁRDENAS, VALENTINA GIRALDO CÁRDENAS, por lo que según nuestro ordenamiento jurídico la demanda debe dirigirse contra ellas.

Ahora, del pacto de retroventa contenido en la anotación N. 009, de la misma matrícula inmobiliaria, es menester señalar lo siguiente:

ARTICULO 1939. <CONCEPTO DE PACTO DE RETROVENTA>. Por el pacto de retroventa el vendedor se reserva la facultad de recobrar la

cosa vendida, reembolsando al comprador la cantidad determinada que se estipulare, o en defecto de esta estipulación lo que le haya costado la compra.

La existencia de dicha cláusula no es suficiente para concluir la necesidad de integrar a CONTEXTO ARQUITECTONICO S.A.S. como litisconsorte necesario, ya que de dicha cláusula solo se advierte una serie de derechos y obligaciones regulados normativamente en el artículo 1941 del Código Civil:

ARTICULO 1941. <DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VENDEDOR>. *El vendedor tendrá derecho a que el comprador le restituya la cosa vendida con sus acciones naturales.*

Tendrá, asimismo, derecho a ser indemnizado de los deterioros imputables a hecho o culpa del comprador.

Será obligado al pago de las expensas necesarias, pero no de las invertidas en mejoras útiles o voluptuarias que se hayan hecho sin su consentimiento.

Lo cual significa que CONTEXTO ARQUITECTONICO S.A.S., tiene el derecho, si así lo desea, de que los titulares del bien inmueble le vendan nuevamente el bien dentro del tiempo estipulado, que no supere los cuatro (4) años contados desde la fecha de celebración del contrato; es decir, de dicha cláusula no se predica obligación de responder como deudor hipotecario.

Por tal razón, la decisión que se impone en este asunto será la de no reponer la decisión; y, tratándose de una decisión apelable, se concederá tal recurso, en el efecto devolutivo, tal y como lo contemplan los artículos 321-2 y 323-2 del Código General del Proceso.

En consecuencia, el proceso continuará sin que se suspenda ni el cumplimiento de la providencia apelada ni el curso del mismo.

En mérito de lo anteriormente expuesto, el **JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN, ANTIOQUIA,**

RESUELVE:

PRIMERO: NO REPONER la providencia del 07 de noviembre de 2023.

SEGUNDO: CONCEDER el RECURSO DE APELACIÓN en el efecto **devolutivo** interpuesto subsidiariamente. En consecuencia, remítase el expediente al Tribunal Superior de Medellín, Sala Civil.

NOTIFÍQUESE

TATIANA VILLADA OSORIO
JUEZ

M

Firmado Por:
Tatiana Villada Osorio
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 012 Oral
Medellin - Antioquia

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: **4af837c9845d3341c7096a6374765f7553b2e833238420a5d6c6c57e3a581ca9**

Documento generado en 27/11/2023 09:40:30 AM

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