

RAD. 2017-00250-00  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S  
DEMANDADO: PROPUESTA SOCIAL DEL FUTURO

## **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SOLEDAD**

**INFORME SECRETARIAL:** Señor Juez, doy cuenta a usted con el presente proceso ejecutivo hipotecario radicado bajo el No. 250-17 encontrándose pendiente por resolver varias solicitudes. Entra para lo de su cargo. SIRVASE PROVEER. Soledad, 6 de marzo de 2023

**MARIA FERNANDA REYES RODRIGUEZ**  
**SECRETARIA**

### **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SOLEDAD. MARZO CATORCE (14) DE DOS MIL VEINTITRES (2023).- RAD. 00250-2017.-**

Visto el anterior informe secretarial y revisada la actuación, observa el despacho que existen varias solicitudes pendientes por resolver, entre ellas la realizada por la parte demandada en la que pretende se realice un control de legalidad sobre la actuación y se declare la ilegalidad de todo lo actuado a partir del auto que acepto la acumulación de demandas y libro mandamiento de pago por la demanda acumulada, y que se ordene la terminación del contrato de arriendo entre el secuestre JAMILTON MEJIA CUPITRA y FUNPROCAFUT, la misma parte en escrito aparte solicita la nulidad de la diligencia de secuestro, por su parte la parte demandante presento avalúo del inmueble hipotecado y la parte demandada solicita se rechace el mismo señalando que es extemporáneo y presenta también un avalúo.

#### **CONSIDERACIONES**

Procedemos primero a pronunciarnos sobre la solicitud de control de legalidad presentada por la parte demandada, teniendo que esta en dicha solicitud acepta la obligación contenida en el pagaré No. 036IAC de diciembre 24 del 2015, pero muestra varias inconformidades con respecto a los pagarés 034IAC y 035IAC de la misma fecha que fueron acumulados posteriormente, alega que la junta directiva de dicha fundación demandada no autorizo tales préstamos y tampoco se adjuntaron a la demanda las actas de junta directiva que así lo indiquen.

Acepta el solicitante que guardo silencio al momento del traslado de la demanda, alega que el pagaré 035IAC en el numeral 3º de la demanda acumulada se señala que la suma de dinero contenida en el mismo corresponde a dineros por concepto de intereses moratorios causados sobre el capital del Pagaré 034IAC liquidados del de diciembre del 2015 al 30 de junio del 2018, y que estos intereses no fueron incorporados a dicho pagaré, que al ordenarse intereses moratorios sobre el valor contenido en el pagaré 035IAC se están capitalizando intereses lo que está prohibido por la normatividad.

Al respecto, somos del criterio que no hay lugar en esta etapa procesal a entrar a estudiar, so pretexto de saneamiento, inconformidades contra los documentos presentados como títulos de recaudo ejecutivo, en razón a que ello debió de presentarse en la oportunidad legal, es decir en el momento de traslado de la demanda ya fuere como reposición contra el mandamiento ejecutivo o como excepciones de mérito, lo cual no se hizo y que es aceptado por el solicitante, por lo que no es dable retrotraer la actuación para el estudio de tal aspecto tal como lo dispone el inciso segundo del artículo 430 del CGP, aunado al hecho de que no es un requisito de la demanda las actas de reunión de junta de socios a que hace referencia la parte demandada y reiteramos en su oportunidad guardaron silencio, por lo que se ordenó seguir adelante con la ejecución en su momento al observarse que los títulos ejecutivos cumplían con los requisitos formales y con lo dispuesto por el artículo 422 del ibidem.

RAD. 2017-00250-00  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S  
DEMANDADO: PROPUESTA SOCIAL DEL FUTURO

Mas sin embargo, ello no es óbice para entrar a corregir el mandamiento de pago de la demanda acumulada de fecha agosto 6 del 2018, por error de alteración de palabras, conforme al art. 286 ibidem, al señalarse en dicho proveído el pago de unos valores que no se solicitaron en la demanda acumulada.

Véase que, en el acápite de HECHOS de dicha demanda, en su numeral 3º se señala expresamente:

*“TERCERO. Las sumas de dinero contenidos en el PAGARE No 035IAC-2015, de que trata el numeral 1.2. del hecho primero, corresponde a obligaciones de contenido dinerario adeudados por la demandada, por concepto de intereses moratorios, causados sobre el capital de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000.00), establecidos en el pagaré No.034IAC-2015, Liquidados desde el 25 de diciembre de 2015 hasta el 30 de junio de 2018. Estos intereses moratorios no fueron incorporados al pagaré de que trata el numeral 1.1. del hecho primero de la presente demanda, en razón a que la fecha de vencimiento de esta obligación (30 de junio de 2018) fue la fecha en que fueron diligenciados los espacios en blanco, siguiendo a tenor literal lo establecido en la carta de instrucciones.”*

En el acápite de pretensiones de dicha demanda acumulada se señala:

*“II.- PRETENSIONES*

*PRIMERA. - Que se libre mandamiento ejecutivo en contra de la FUNDACION PROPUESTA SOCIAL DEL FUTURO, entidad sin ánimo de lucro de derecho privado identificada con NIT número 802.018.874-9 y a favor de la sociedad, GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S. antes INVERSTONES AGROPECUARIA DE LA COSTA S.A.S., por las siguientes sumas de dinero:*

*a) Por la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800,000.000.00) representados en el PAGARE No 034IAC-2015, con fecha de creación 24 de diciembre de 2015, cuya fecha de vencimiento es el 30 de junio de 2018, por concepto de capital;*

*b) Los intereses moratorios causados sobre la suma de dinero indicada en el literal a) anterior y liquidados desde el 30 de junio de 2018, hasta la fecha en que se produzca el pago total de la obligación;*

*c) Por la suma de SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$640.960. 000.00), representados en el PAGARE No 035IAC-2015, con fecha de creación 24 de diciembre de 2015, cuya fecha de vencimiento es el 30 de junio de 2018.*

*SEGUNDA. - Se condene a la demandada al pago de las costas del proceso, incluidas en ellas las agencias en derecho.”*

Valores que deben corresponder con lo que se decreta en el mandamiento ejecutivo, proveído en el que se observa que se ordenó el pago de unos intereses moratorios sobre el pagare No. 035IAC, y en el acápite de hechos de la demanda acumulada atrás citado claramente se señala que el valor contenido en ese pagaré corresponde a intereses moratorios causados en un lapso de tiempo sobre el capital establecidos en el pagaré No.034IAC-2015 y que no fueron incorporados en el mismo, al igual que en el acápite de pretensiones no se solicitó el cobro de intereses sobre dicho pagaré.

Razón por la que se hace necesario corregir el auto en cuestión y consecuentemente también se corrige el auto que modifico la liquidación del crédito de fecha septiembre 10 del 2020, restándose de dicho proveído lo señalado a intereses moratorios sobre el pagaré 035IAC, por lo que se deben deducir la suma de \$147.035.546 erróneamente anotados, quedando dicha liquidación después de esa deducción en la suma de MIL SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL SESENTA Y DOS PESOS ML (\$1.623.907.062)

Es de observar que a pesar de que en algunos eventos es permitido el anatocismo, como son el hecho de venir pactado por las partes en el correspondiente título y la circunstancia de presentar demanda ejecutiva solicitándolos, lo cierto es que ninguno de estos eventos se presenta en esta oportunidad, véase que ni en el título aparece pactada esta autorización, ni en la demanda acumulada se solicitan los mismos, por lo que no estamos ante las excepciones a la prohibición de dicha figura.

Pasamos ahora a pronunciarnos sobre la solicitud de nulidad de la diligencia de Secuestro del bien inmueble objeto del presente proceso, debiendo rechazar la misma de plano, en razón a que fue presentada de manera extemporánea, véase que conforme al inciso 2º del artículo 40 ibidem, entratándose de nulidades contra la actuación adelantado por el comisionado, dichas solicitudes se pueden invocar a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes al de la notificación del auto que ordena agregar al expediente dicha comisión diligenciada, y en el presente evento ese auto fue proferido el 3 de agosto del 2022, siendo notificado por estado No 88 el 8 de agosto del 2022, por lo que se tenía hasta el 16 de agosto de agosto del 2022 para presentar en oportunidad las solicitudes de nulidades en relación con la práctica de dicha diligencia de secuestro, y la solicitud de nulidad vino a ser presentada el 15 de diciembre del 2022, casi 4 meses después de vencido el termino para ello, por lo que claramente es extemporánea, además de que se observa que en dicha diligencia de secuestro se cumplió con la finalidad de la misma y no se demostró la afectación de derecho alguno del solicitante.

En lo que respecta a los reparos y a la solicitud de terminación del contrato de arriendo realizado por el secuestre JAMILTON MEJIA y la fundación FUNPROCAFUT, al tratarse de un contrato de arriendo debidamente celebrado, el juzgado no esta facultado para decretar la terminación del mismo, ya que es claro que este se rige por una normatividad especial y por una clausulas allí pactadas, lo que si podemos realizar es ordenar al Secuestre que funge como administrador del mismo, que realice todas las gestiones posibles que su cargo le obliga para que se ajusten las clausulas correspondientes, sea ya por medio de un OTRO SI o por cualquier otro medio, véase por ejemplo que en el contrato de comodato que anteriormente venia rigiendo la fundación citada una de las causales de terminación de dicho contrato era el NO PAGO o PAGO TARDIO de los servicios públicos lo que daba lugar a la restitución inmediata del mismo, y ahora en el contrato de arriendo de manera inexplicada se ata dicha causal de terminación a que se dé una desconexión o suspensión del servicio por el NO PAGO, por lo que el secuestre deberá corregir tal situación, y si es del caso buscar por los medios legales la forma de terminar dicho contrato si encuentra que es lesivo para los intereses del propietario de dicho bien, teniendo en cuenta el nuevo proponente propuesto por el demandado para un eventual nuevo contrato de arriendo.

En lo que tiene con ver con el avalúo del bien embargado y secuestrado, tenemos que la parte demandada señala que el mismo es extemporáneo, ya que fue presentado por fuera del termino de que trata el artículo 444 ibidem, al respecto tenemos que dicha norma señala lo siguiente:

*"1. Cualquiera de las partes y el acreedor que embargó remanentes, podrán presentar el avalúo dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, o después de consumado el secuestro, según el caso. Para tal efecto, podrán contratar el dictamen pericial directamente con entidades o profesionales especializados."*

(subrayas fuera de texto original).

De la norma en cita, se tiene que, si el bien está debidamente secuestrado, el avalúo se debe presentar dentro de los 20 días siguientes a la ejecutoria de la sentencia o del auto que ordena seguir adelante la ejecución, reiteramos, esto siempre que ya el secuestro del bien este consumado, debidamente secuestrado es que se hayan vencido los cinco (5) días siguientes a la notificación del auto que ordena agregar la comisión diligenciada sin que se mostrara inconformidad alguna contra dicha diligencia.

En este orden de ideas, es claro que al momento de ejecutoriarse el auto que ordeno seguir adelante con la ejecución aún no se había consumado la diligencia de secuestro, ya que la misma fue con posterioridad que se ordeno agregar a la actuación, lo que se realizó por auto de fecha agosto 3 del 2022 y el avalúo fue presentado con antelación el 17 de febrero del 2022, por lo que se considera presentado en oportunidad al presentarse antes del vencimiento de los veinte (20) días siguientes a la consumación de la diligencia de secuestro, ya que es esta ultima la fecha a tener en cuenta para establecer la oportunidad en la presentación del avalúo del inmueble.

Teniendo clara la oportunidad del avalúo presentado por la parte demandante, y no habiendo discusión sobre la oportunidad en el avalúo presentado en oposición por la parte demandada, procedemos a pronunciarnos sobre cuál será el valor del avalúo del inmueble citado, teniendo que ambas experticias son coincidentes en señalar que el área total de terreno es de 2.049,10 mts<sup>2</sup>.

En el dictamen que se presenta por el demandado como oposición al avalúo presentado por el demandante, se señalan unas áreas de construcciones anexas que claramente en el primer dictamen se manifestó que estaban por fuera de las medidas señaladas en la MI No. 041-125635, es mas en el dictamen presentado por la parte demandada se deja una nota que se hace ver que el área total del lote determinado en el certificado de tradición no corresponde a la sumatoria de áreas descritas del predio en estudio y aún así se suman al momento de sacar el valor total del avalúo del predio, por lo que ante ello no es posible tener en cuenta dicha experticia, ya que se ha realizado el avalúo sobre el colegio de manera integra cuando es claro que parte del mismo se encuentra fuera del lote identificado con MI 041-125635, según la nota dejada en ambos dictámenes.

Siguiendo con el estudio del avalúo, tenemos que en el avalúo presentado por el demandante se presentan los planos donde se observa la parte del colegio Gimnasio Americano que esta dentro de la MI No. 041-125635 y se señala que las medidas descritas en el certificado de tradición no coinciden con la realidad física del inmueble, pero que las colindancias si coinciden con el espacio geográfico descrito en el título, que no se puede clasificar como un predio especial, ya que solo una parte de la construcción que conforma la totalidad del colegio GIMNASIO AMERICANO se encuentra ubicado en el fundo, por lo que no reúne las características para ser considerado como colegio, no cuenta con zonas de recreación, ni zonas verdes dentro del lote con MI No. 041.125635.

En dicha experticia, más adelante, en el acápite denominado áreas construidas, vista a hoja 9 del mismo, se señala:

*"5.9. **Áreas construidas:** Sobre el área de terreno de 2.049 metros cuadrados, fundo amparado por la matrícula inmobiliaria 041-125635 y referencia catastral 0006003160001000 sobre el cual se encuentra construida parte del área educativa del colegio, las cuales son objeto de avalúo con un área construida de 1.670,00 m<sup>2</sup>, quedando un área libre de 379.00 metros cuadrados. Conformado por corredores y zonas de circulación y retiros entre aulas."*

De donde se infiere que el área construida es de 1.670 mts<sup>2</sup>, y no de 995 mts<sup>2</sup> como erróneamente se señala en el cuadro final de la hoja 13, donde se saca el valor final del avalúo del predio, véase que en dicho acápite -de la hoja 9- se señala hasta que del área total de terreno, que es de 2.049,10 mts<sup>2</sup>, queda un restante de 379 mts<sup>2</sup> de área libre, conformado por corredores y zonas de circulación y retiros entre aulas.

RAD. 2017-00250-00  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S  
DEMANDADO: PROPUESTA SOCIAL DEL FUTURO

Por lo que al hacer la corrección de metros construidos en la sumatoria final que aparece en la pagina 13 de la experticia, tenemos los siguientes valores:

ÁREA DE TERRENO:	2.049 mts <sup>2</sup> a \$ 60.000 :	\$ 122.940.000
ÁREA DE CONSTRUCCION:	1.670 mts <sup>2</sup> a \$750.000:	\$1.252.500.000
TOTAL AVALÚO correspondiente al 100% del inmueble:		\$1.375.400.000

Por lo que el valor total del avalúo del inmueble con MI No. 041-125635 es la suma de MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ML (\$1.375.400.000)

En mérito de lo expuesto, este juzgado,

### RESUELVE

**PRIMERO:** NO ACCEDER a declarar la ilegalidad de todo lo actuado a partir del auto que acepto la acumulación de demandas y libro mandamiento de pago por la demanda acumulada, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** CORREGIR el auto de fecha agosto 6 del 2018, por el que se libra mandamiento de pago con respecto a la demanda acumulada, y consecuentemente también se corrige el auto que modifico la liquidación del crédito de fecha septiembre 10 del 2020, restándose de dichos proveídos lo señalado a intereses moratorios sobre el pagaré 035IAC, por lo que se deben deducir la suma de \$147.035.546 erróneamente anotados en el auto de fecha septiembre 10 del 2020, quedando dicha liquidación después de esa deducción en la suma de MIL SEISCIENTOS VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS SIETE MIL SESENTA Y DOS PESOS ML (\$1.623.907.062), de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de este auto.

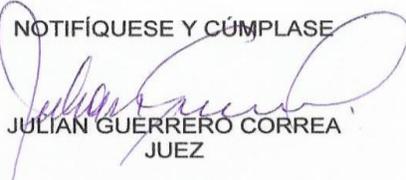
**TERCERO:** RECHAZAR por extemporánea la solicitud de nulidad de la diligencia de secuestro del inmueble objeto de garantía en el presente proceso, conforme a lo antes expuesto.

**CUARTO:** ABSTENERNOS de decretar la terminación del contrato de arriendo suscrito entre el secuestre JAMILTON MEJIA CUPITRA y la fundación FUNPROCAFUT sobre el inmueble secuestrado en este proceso, por no estar facultado para ello al tratarse de un contrato de arriendo debidamente celebrado, en lugar de ello se ORDENA al Secuestre que funge como administrador del mismo, que realice todas las gestiones posibles que su cargo le obliga para que se ajusten las cláusulas correspondientes, sea ya por medio de un OTRO SI o por cualquier otro medio, véase por ejemplo que en el contrato de comodato que anteriormente venia rigiendo la fundación citada una de las causales de terminación de dicho contrato era el NO PAGO o PAGO TARDIO de los servicios públicos lo que daba lugar a la restitución inmediata del mismo, y ahora en el contrato de arriendo de manera inexplicada se ata dicha causal de terminación a que se dé una desconexión o suspensión del servicio por el NO PAGO, por lo que el secuestre deberá corregir tal situación, y si es del caso buscar por los medios legales

RAD. 2017-00250-00  
PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO  
DEMANDANTE: GRUPO FINANCIERO DE LA COSTA S.A.S  
DEMANDADO: PROPUESTA SOCIAL DEL FUTURO

la forma de terminar dicho contrato si encuentra que es lesivo para los intereses del propietario de dicho bien, teniendo en cuenta el nuevo proponente propuesto por el demandado para un eventual nuevo contrato de arriendo. De dicha gestión deberá rendir informe a este juzgado.

**QUINTO:** TENER como valor total del avalúo del inmueble con MI No. 041-125635 la suma de MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS ML (\$ 1.375.400.000), conforme con lo antes expuesto.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE  
  
JULIAN GUERRERO CORREA  
JUEZ

NOTA: SE FIRMA EN FORMATO PDF EN RAZÓN A LOS INCONVENIENTES QUE PRESENTA LA PAGINA DE FIRMA DIGITAL