

PROCESO CANCELACION DE HIPOTECA
Auto Interlocutorio No. 157

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Primero Civil Municipal

Rad. 76-520-40-03-001-2021-233-00

Palmira (V), veintisiete (27) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Resolver el recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la parte demandada INDUSTRIA DE LICORES DEL VALLE contra el auto admisorio de la demanda No. 577 de fecha veintiséis (26) de agosto de 2021.

FUNDAMENTO DEL RECURRENTE

Manifiesta el recurrente que el apoderado de la parte demandante formula demanda de cancelación del gravamen hipotecario abierto constituido por la empresa ZALKA S.A. en favor de la Industria de Licores del Valle, mediante Escritura Publica No. 6670 del 27 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaria 4º del Círculo de Cali sobre el bien inmueble ubicado en la calle 15 No. 31 – 131 del Municipio de Yumbo (V) identificado con el folio de matrícula No. 370-27293.

Que de conformidad con la cláusula tercera de la Escritura Publica No. 6670 del 27 de diciembre de 2016, el hipotecante ZALKA S.A., se comprometió a garantizar todos los créditos del deudor, en favor del acreedor, así como cualquier otra obligación pasada, presente o futura a cargo del hipotecante o los deudores.

Indico que mediante documento privado “*contrato de cesión de derechos y transferencia de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre bienes inmuebles*” suscrito el 6 de abril de 2017, se realizó por parte de la Industria de Licores del Valle la cesión del crédito hipotecario sobre el bien inmueble anteriormente identificado y sobre el bien inmueble denominado como: Lote B ubicado en la Betulia parte baja del municipio de Cali identificado con matricula inmobiliaria No. 370-543448 en favor del Instituto Financiero para el Desarrollo del Valle del cauca “INFIVALLE” identificada con el Nit. No. 890.308.051-9.

De igual manera, señalo que en el anterior acto jurídico también concurren las voluntades de la entidad ZALKA S.A. representada por el señor Juan Manuel Salazar Casteblando identificado con cedula de ciudadanía No. 1.107.053.766 y de la entidad Comercializadora Suprema S.A.S., representada por el señor Sebastián Adren Bonilla Arcos identificado con cedula de ciudadanía No. 76.320.256 y del CONSORCIO SUPREMA representada igualmente por el señor Sebastián Adren Bonilla Arcos.

Que de conformidad con el considerando No. 7 del documento precitado, por parte de ZALKA S.A., se manifestó la decisión inequívoca de ser CODEUDOR de las obligaciones adquiridas por la COMERCIALIZADORA SUPREMA SAS frente a INFIVALLE, las cuales se originaron en virtud del contrato de crédito de sobregiro No. 2017-1270 del 6 de abril de 2017 celebrado entre COMERCIALIZADORA SUPREMA SAS e INFIVALLE. Igualmente la cláusula 4º del contrato de cesión dispuso que “la cesión de la hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de INFIVALLE garantiza las obligaciones pasadas, presentes y/o futuras entre COMERCIALIZADORA SUPREMA SAS e INFIVALLE.

Así mismo señalo que de conformidad con el considerando No. 8 se dejó clara la intención inequívoca de ZALKA SAS y de la Industria de Licores del Valle de ceder el crédito hipotecario constituido mediante Escritura No. 6670 de fecha 27 de diciembre de 2016 a INFIVALLE el cual respaldaría las obligaciones contraídas por COMERCIALIZADORA SUPREMA SAS con INFIVALLE mediante el contrato de crédito de sobregiro mencionado.

Sin embargo, como consecuencia de la cesión del crédito hipotecario sobre los bienes anteriormente referenciados, mediante Escritura Publica No. 4095 del 28 de diciembre de 2018 suscrita por ZALKA S.A. en calidad de codeudora e INFIVALLE en calidad de acreedora; se celebró contrato de dación en pago y cancelación de hipoteca sobre el bien inmueble denominado como: *“Lote B ubicado en la Betulia parte baja del municipio de Cali identificado con el folio de matrícula No. 370-543448”*.

En atención al anterior documento ZALKA S.A. ratifico su posición como codeudora de las obligaciones crediticias adquiridas por COMERCIALIZADORA SUPREMA SAS con INFIVALLE, las cuales para la fecha de suscripción del documento ascendían a (\$16.823.459.322). Igualmente, según las cláusulas 5º y 6º del citado documento, deja suficiente claridad de que la intención de ZALKA S.A. y de la Industria de Licores del Valle fue la de ceder el crédito hipotecario inicialmente conferido a la ILV y que mediante el contrato de cesión de derechos y transferencia

de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre los bienes inmuebles identificados a lo largo de este escrito, el cual fue suscrito el 6 de abril de 2017, se cedió a INFIVALLE.

De acuerdo con la cláusula 2º, 3º y 4º de la Escritura Publica No. 4095 del 28 de diciembre de 2018 se acordó de mutuo acuerdo entre ZALKA S.A. e INFIVALLE levantar la hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía sobre el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-543448 y en su lugar ZALKA S.A., transfirió al acreedor a título de dación en pago el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 370-543448 el cual para efectos del contrato se dio por un valor de (\$12.217.632.112) quedando para dicha fecha un saldo pendiente de (\$4.605.827.210) correspondiente a las obligaciones crediticias que se había comprometido a respaldar ZALKA S.A. como codeudora de COMERCIALIZADORA SUPREMA SAS.

Es por ello, que el bien inmueble objeto del presente proceso identificado con el folio de matrícula No. 370-27293 no fue objeto del anterior acto jurídico, recayendo hoy en día sobre este, el respectivo crédito hipotecario en favor de INFIVALLE, el cual se cedió mediante el contrato de cesión de derechos y transferencia de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre bienes inmuebles suscrito el 6 de abril de 2017.

En virtud de lo anterior, se hace evidente que para la resolución de fondo en el presente asunto debe vincularse en calidad de LITISCONSORTE NECESARIO POR PASIVA a la entidad INFIVALLE como quiera que es el actual acreedor del crédito hipotecario que se pretende cancelar por la parte demandante en el presente trámite, de conformidad con el contrato de cesión de derechos y transferencia de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre bienes inmuebles, en el cual se constituyeron como deudores las entidades ZALKA SA, COMERCIALIZADORA SUPREMA SAS Y CONSORCIO SUPREMA.

Con base en las anteriores consideraciones, indica que la anterior irregularidad procesal configurativa de EXCEPCION PREVIA preceptúa por el numeral 9 del Artículo 100 del CGP que comprende la falta de integración de los litisconsortes necesarios.

En consecuencia se hace necesaria la vinculación del Instituto Financiero para el Desarrollo del Valle del Cauca INFIVALLE en el presente trámite procesal, toda vez que lo que se pretende es la cancelación del gravamen hipotecario constituido sobre el inmueble ubicado en la Calle 15 No. 31 – 131 del Municipio de Yumbo identificado con el folio de matrícula No. 370-27293, de tal manera que ZALKA S.A es actualmente la demandante en su calidad de hipotecante e INFIVALLE

en su calidad de acreedor y beneficiario del crédito hipotecario referenciado, que existe la relación sustancial que se está pretendiendo resolver mediante la presente demanda.

Ahora bien,

REPLICA PARTE DEMANDANTE

El apoderado de la parte demandante, descorre traslado al recurso de reposición interpuesto en contra del auto admisorio de la demanda, de la siguiente manera:

El apoderado judicial de la parte demandada, realiza su argumentación basado en que el inmueble con matrícula 370-27293 no fue objeto de acto jurídico y que hoy en día existe crédito hipotecario en favor de INFIVALLE, el cual se cedió mediante contrato de cesión de derechos y transferencia de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre bienes muebles, suscrito el 6 de abril de 2017; por tal razón considera que debe vincularse al INSTITUTO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO DEL VALLE DEL CAUCA INFIVALLE, como quiera que es el actual acreedor del crédito hipotecario, de conformidad con el contrato de cesión de derechos y transferencia de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre bienes muebles.

Como preciso en los hechos de la demanda, la cesión de derechos y transferencia de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre bienes inmuebles y los otros si de la misma, dan lugar a que se tenga en cuenta que se adelantó proceso Ejecutivo que curso ante el Juzgado 11 Civil del Circuito de Cali, siendo demandante INSTITUTO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO DEL VALLE DEL CAUCA contra la sociedad ZALKA S.A., que dispuso no tenerla en cuenta, en razón a que las obligaciones por las cuales fue constituida la hipoteca no existen.

Apelada la decisión, existe pronunciamiento confirmatorio en sede de segunda instancia – Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali – Sala Civil de Decisión Singular de fecha enero 19 de 2019 radicación 011-2018-00182-01 el cual indico que si lo pretendido por la parte demandante era la garantía de obligaciones posteriores al documento del 6 de abril de 2017, donde se certifica la inexistencia de las obligaciones garantizadas por la hipoteca contenida en la escritura pública No. 6670 de fecha 27 de diciembre de 2016 debieron constituir una nueva hipoteca, pues como quedo sentado, al extinguirse la obligación principal, la obligación accesoria corre la misma suerte (Art. 2457 cc).

Agrego de igual manera, que el proceso referido no se aportó título ejecutivo complejo ni se precisaron obligaciones de sobre giro que constituyeren documento idóneo alguno.

De tal forma, que no existiendo documento para iniciar trámite alguno, se tornaría viable acceder a la solicitud impetrada, siendo consecuente con lo planteado en precedencia, solicita se sirva no acceder al litisconsorte solicitado por carecer de elemento material jurídico que pueda atender los postulados de la sana crítica.

SE CONSIDERA

Entrando al estudio que nos ocupa, respecto de la procedencia del recurso de reposición, conforme a lo señalado por el artículo 318 del CGP, este se encuentra supeditado al cumplimiento de determinados presupuestos comunes a todo medio impugnativo, a saber: que sea interpuesto por quien tenga interés; que haya sido previsto el recurso por el legislador para el caso en concreto; que se interponga de manera oportuna y que sea debidamente sustentado, como requisitos que se avizoran en el recurso formulado, lo que de suyo impone su estudio.

1.- Descendiendo al caso concreto, encuentra esta judicatura que los argumentos del togado frente a la vinculación como litisconsorte necesario por pasivo del INSTITUTO FINANCIERO PARA EL DESARROLLO DEL VALLE DEL CAUCA INFIVALLE, está llamado a prosperar, con base en las siguientes consideraciones.

El apoderado de la parte demandante sociedad ZALKA S.A. formula demanda de cancelación de Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía en contra de Industria de Licores del Valle respecto del bien inmueble identificado con folio de matrícula No. 370-27293 ubicado en la calle 15 No. 31 – 131 del Municipio de Yumbo, realizada mediante Escritura Publica No. 6670 de fecha 27 de diciembre de 2016 de la cual se observa, que la anotación **CUARTA**, indica: *que el gravamen otorgado por el HIPOTECANTE (zalka s.a.) en el presente instrumento público garantiza el cumplimiento de todos los créditos del deudor en favor del acreedor, así como cualquier otra obligación pasada, presente o futura a cargo del HIPOTECANTE o los DEUDORES*, de igual manera en la anotación **QUINTA** el HIPOTECANTE ***acepto sin notificación alguna cualquier traspaso o cesión que el Acreedor hiciera a las de las obligaciones*** a que se refiere el punto anterior de la respectiva escritura y de las garantías que las amparan incluyendo dentro de estas la presente hipoteca; pues como quiera que quedo pactado en la escritura dicha anotación, las partes involucradas realizaron un ***contrato de cesión de derechos y transferencia de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre bienes inmuebles***, del cual se puede observar en su numeral 8º que es intención de ZALKA y la Industria Licores del Valle ceder el contrato de hipoteca

constituido a través de la escritura Publica No. 6670 a INFIVALLE, lo cual fue autorizado por la Junta Directiva mediante el *Acta No. 47 del 13 de marzo de 2017*, es mas en la cláusula **TERCERA** del referido contrato quedo también establecido que la Industria Licores del Valle cedió los derechos reales de hipoteca descritos y contenidos en la escritura pública a favor de INFIVALLE, convirtiéndose este último en beneficiario de la hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el bien inmueble 370-27293 que es objeto de la demanda.

De igual manera, se observa de la escritura en mención, su numeral **OCTAVO** es claro en señalar que *“la hipoteca abierta que se constituye por este documento **estará vigente mientras el ACREEDOR no la cancele expresamente, por escrito, y en forma legal. Y el ACREEDOR no estará obligado a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación garantizada con la presente hipoteca a su favor de y a cargo del hipotecante o de los Deudores**”*.

2.- Una vez realizada la descripción y/o aclaración del proceder tanto de la sociedad demandante como demandada en calidad de deudor hipotecario y acreedor hipotecario, de acuerdo a lo pretendido por el recurrente de vincular al proceso al Instituto Financiero para el Desarrollo del Valle del Cauca “INFIVALLE”, por haber surtido cesión de derechos y transferencia de hipoteca y lo pretendido sea la cancelación del gravamen hipotecario que se surtió entre ZALKA S.A. en calidad de hipotecante e INFIVALLE en calidad de acreedor y beneficiario del crédito hipotecario; es viable, en razón a que como se indicó con anterioridad, la hipoteca abierta que se constituyó a través de este documento *estará vigente mientras el ACREEDOR no la cancele expresamente por escrito y en forma legal, y el ACREEDOR no estará obligado a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación garantizada con la presente hipoteca a su favor y a cargo del hipotecante*; por lo tanto la hipoteca se encuentra vigente ya que ZALKA S.A. solo efectuó fue el pago parcial que origino el levantamiento de la hipoteca sobre el otro bien inmueble distinguió con matrícula inmobiliaria No. 370-543448 por dación en pago, pues este acto jurídico tuvo como antecedente la cesión de derechos y transferencia de hipoteca; por ende, la hipoteca frente al inmueble objeto de la demanda, está vigente y se cancelara hasta tanto el acreedor no lo cancele expresamente, pues existe un contrato de cesión de derechos y transferencia de hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el inmueble 370-27293 donde INFIVALLE es el ACREEDOR y beneficiario de la Hipoteca Abierta sin Límite de cuantía.

Por lo expuesto en precedencia, el juzgado declarara probada la excepción de falta de integración de litisconsorte necesario por pasivo, y en consecuencia se hará la vinculación del Instituto Financiero para el Desarrollo del Valle del Cauca “INFIVALLE” como extremo pasivo de la Litis, dentro del auto admisorio de la demanda, con el fin de continuar el tramite actual del proceso, ordenándose su

citación y comparecencia en calidad de litisconsorte necesario; por lo que de conformidad con el artículo 61 del CGP se ordenara integrarlo al contradictorio.

3.- De igual manera, se procederá a reconocerle personería a la abogada LUCY YADIRA HUERTAS MORENO como apoderada judicial de la Industria Licores del Valle, conforme al poder otorgado, se tendrá notificado por conducta concluyente siguiendo los lineamientos del artículo 301 del Código general del Proceso, y como quiera que allego escrito de contestación de la demanda, no se le correrá traslado en razón a que el artículo 9º parágrafo, de la Ley 2213 de 2022, señala: *“Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por secretaria, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a correr a partir del día siguiente; ante lo cual y como quiera que revisada la presente actuación, la entidad demandada INDUSTRIA LICORES DEL VALLE corrió traslado de su escrito de contestación a la sociedad demandante ZALKA S.A., quien descorrió traslado de la misma, se le dará el trámite correspondiente una vez se encuentre notificado el extremo pasivo vinculado.*

Por lo anteriormente expuesto, el juzgado Primero Civil Municipal de Palmira.

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR probada la excepción de falta de integración de litisconsorte necesario por pasivo, conforme lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: Consecuencia de lo anterior, **VINCULAR** como litisconsorte necesario por pasivo al Instituto Financiero para el Desarrollo del Valle del Cauca “*INFIVALLE*”, conforme lo indicado en la parte motiva de esta decisión.

TERCERO: NOTIFIQUESE del auto admisorio de la demanda y de este auto a la vinculada en los términos del Artículo 8º y ss de la Ley 2213 de 2022, se le hará saber que dispone del término de diez (10) días para contestar la demanda.

CUARTO: **RECONOCER PERSONERÍA JURÍDICA** al abogado JAIRO PERDOMO OSPINA, identificado con cédula de ciudadanía No. 14.960.229 de Cali (V) y portador de la T.P No. 37.584 del C.S. de la J. para que actúe dentro del presente proceso como apoderado judicial de la parte demandante, de conformidad con los parámetros señalados en el poder a él conferido.

QUINTO: AGREGAR la contestación de la demanda realizada por la INDUSTRIA LICORES DEL VALLE, y el escrito que descurre traslado de la parte demandante ZALKA SAS, a las cuales se les dará el trámite correspondiente, una vez notificada la vinculada.

SEXTO: RECONOCER PERSONERÍA JURÍDICA a la abogada LUCY YADIRA HUERTAS MORENO identificada con cedula de ciudadanía No. 65.731.055 de Ibagué (T) y Tarjeta profesional No. 55.811 del CSJ, o. 14.960.229 de Cali (V) y portador de la T.P No. 37.584 del C.S. de la J. para que actué dentro del presente proceso como apoderada judicial de la parte demandada Industria Licores del Valle, de conformidad con los parámetros señalados en el poder a él conferido.

SEPTIMO: TENER NOTIFICADA POR CONDUCTA CONCLUYENTE a la INDUSTRIA LICORES DEL VALLE del Auto Interlocutorio No. 577 de fecha veintiséis (26) de Agosto de 2021, mediante el cual se admitió la demanda, conforme a lo expuesto en la parte considerativa de esta providencia.

OCTAVO: NOTIFÍQUESE la presente providencia de conformidad con el Artículo 295 del Código General del Proceso; esto es, por Estado.

El Juez,

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

ALVARO JOSE CARDONA OROZCO

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
SECRETARIO

En Estado No. **018** de hoy se notifica a las partes el auto anterior.

Fecha: **29 de febrero de 2024**

HARLINSON ZUBIETA SEGURA
Secretario

Firmado Por:

Alvaro Jose Cardona Orozco

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Civil 001

Palmira - Valle Del Cauca

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: **ca288f546461cebc8c5123deca0eb6797f318f69796e64ca702199726dda59b8**

Documento generado en 28/02/2024 02:55:20 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>