

| | |
|-------------|------------------------|
| Proceso: | Ejecutivo Hipotecario |
| Radicación: | 7305540890022020-00021 |
| Demandante: | Humberto Díaz Poveda |
| Demandado: | Hugo Lynet gallego |

CONSTANCIA SECRETARIAL. Armero Guayabal, Tolima, nueve de mayo del dos mil veinticuatro. A despacho del señor Juez con respuesta de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armero Guayabal, Tolima. Lo anterior para los fines que estime pertinentes.

Alba Karina Bermúdez Sánchez
Secretaria.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ARMERO GUAYABAL

Armero Guayabal, Tolima, nueve de mayo del dos mil veinticuatro

Con ocasión del proceso ejecutivo con garantía real iniciado por Humberto Díaz Poveda contra Hugo Lynet Gallego, se allegó por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armero Guayabal, Tolima, respuesta al oficio 162 del cinco de marzo del dos mil veinticuatro, en donde se cancela la anotación número catorce, y se deja con plena vigencia la anotación número trece, la cual contiene la medida de embargo sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 352-14056; sin embargo, oportuno es advertir que el demandado en la actualidad no ostenta la propiedad del inmueble gravado con hipoteca, al haberla transferido a favor del ciudadano Santiago Lynett Barrera, identificado con cedula de ciudadanía número 1.007.646.810; al respecto, se considera:

Prevé el artículo 468 del Código General del Proceso que cuando se persiga con la demanda ejecutiva el pago de una obligación en dinero, exclusivamente con el producto de los bienes gravados con hipoteca, la demanda, entre otros requisitos, se deberá dirigir en contra del actual propietario del inmueble. Cumplida la exigencia legal para librar mandamiento de pago, se decretará el embargo y el secuestro del bien hipotecado, estando el registrador obligado a inscribir la medida, aunque el demandado hubiera dejado de ser el propietario del bien y, si eso sucediera, *“el juez de oficio tendrá como sustituto al actual propietario a quien se le notificará el mandamiento de pago”*.

En el caso a estudio, oportuno es señalar que mediante fallo expedido el nueve de septiembre de dos mil veintiuno aquí se declaró no probada las excepciones de: i) extinción de la hipoteca objeto de la garantía por la llegada del día hasta el cual fue constituido; ii) intransmisibilidad de la obligación contraída por el deudor inicial al demandado Hugo Lyneth Gallego, y; iii) falta de legitimación por pasiva; como consecuencia de ello, se ordenó seguir adelante con la ejecución, de conformidad con lo establecido en auto del cinco de marzo de dos mil veinte. La sentencia cobró ejecutoria en el acto al no proceder recurso alguno contra ella.

Luego de algunas incidencias acaecidas en su trámite, se ordenó por auto del veintinueve de mayo del dos mil veintidós, incorporar al proceso el avalúo comercial del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 352-14056 y, con base en la directriz

| | |
|-------------|------------------------|
| Proceso: | Ejecutivo Hipotecario |
| Radicación: | 7305540890022020-00021 |
| Demandante: | Humberto Díaz Poveda |
| Demandado: | Hugo Lynet gallego |

contenida en el artículo 444 del Código General del Proceso, se otorgó a las partes el término de diez días para los fines allí previstos. En dicho lapso la apoderada del demandado hizo reparos, debido a que para la fecha de rendir el perito el avalúo, no tenía vigente su registro en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), según lo constatado en el folio 39 del dictamen y, folio 4 de la certificación del RAA, donde se lee que el certificado se expidió a los 21 días del mes de octubre del 2022, y tenía una vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición. Por tanto, impetró tener por no presentado el avalúo del inmueble materia de cautelares ante el incumplimiento de las exigencias establecidas en la Ley 1673 de 2013 para su validez; de manera subsidiaria, pidió requerir del perito Carlos Enrique Saldaña Rodríguez, la presentación de un nuevo certificado expedido por la Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores, porque el anexo con el dictamen fue expedido el veintiuno de octubre del dos mil veintidós.

Frente a este panorama corresponde a la judicatura precisar que aun cuando al momento de la celebración de la compraventa del aludido predio, ya se había superado la etapa procesal para presentar excepciones, el nuevo propietario debe ser reconocido en el proceso, no sólo en virtud de lo consagrado por el artículo 468 del Código General del Proceso sino, además, por lo definido en el precepto 68 de la misma normatividad, que establece:

“(…) el adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente”.

Así las cosas, como proceso iniciado corresponde a un ejecutivo, para la efectividad de la garantía real, el inmueble perseguido para el pago tiene la connotación de ser la cosa litigiosa, por lo que el nuevo adquirente podría intervenir en el proceso como litisconsorte del anterior titular.

Sin embargo, como se advirtió en precedencia, el artículo 468 del Código General del Proceso, establece la necesidad de notificar el auto admisorio al nuevo propietario del inmueble y no al demandado *-cuando este se hubiere desprendido de la titularidad-*, al regular aquel precepto, la etapa inicial de integración del contradictorio, el nuevo propietario adquiere la calidad de sustituto del ejecutado inicial y tiene por tanto la posibilidad de defenderse, una vez se le notifique el auto mediante el cual se libró mandamiento de pago, empero al superarse aquella etapa, la notificación del auto admisorio no habilita al nuevo propietario para presentar las excepciones que considere pertinentes, puesto que aquel, en virtud de lo establecido por el artículo 70 del Código General del Proceso, debe tomar el proceso en la etapa en que se encuentre.

Con todo, pese a que el inmueble fue enajenado por el ejecutado inicial mucho después de superada la etapa procesal para la presentación de las excepciones de mérito, al

| | |
|-------------|------------------------|
| Proceso: | Ejecutivo Hipotecario |
| Radicación: | 7305540890022020-00021 |
| Demandante: | Humberto Díaz Poveda |
| Demandado: | Hugo Lynet gallego |

pretenderse la ejecución con base en las garantías hipotecarias que recaen sobre el predio, en atención al atributo de persecución de la hipoteca, el actual propietario deben ser tenido como litisconsorte necesario del señor Hugo Lynett Gallego, en virtud de lo precitado por el artículo 68 del Código General del Proceso, en tanto que dicha intervención no ha sido aceptada expresamente por el ejecutante.

Como consecuencia de lo anterior, el nuevo propietario, quien actuara en calidad de litis consorcio necesario, debe tomar el proceso en la etapa procesal en la que se encuentra, esto porque se halla obligado a asumir la decisión final que pueda afectar el bien, en tanto que adquirió el bien inmueble aún con la hipoteca que lo gravaba y así se dispondrá en la parte resolutive de la presente decisión.

Dado que el juzgado desconoce los datos de notificación del vinculado, se dispondrá oficiar a la Notaria Única del Círculo de Mariquita, para que remita con destino de este proceso copia simple de la escritura pública 1380 de fecha catorce de julio de dos mil veintitrés, con el fin de recabar los datos de ubicación del nuevo propietario, a quien se le debe enterar de la decisión aquí adoptada.

Por otra parte, se ordenará requerir al perito Carlos Enrique Saldaña Rodríguez, para que en el término de hasta cinco (5) días, se sirva allegar nuevo certificado expedido por la Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores, dando cuenta que para la época de radicar en este juzgado el avalúo comercial del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 352-14056, tenía vigente su inscripción ante el RAA

Por lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Armero Guayabal, Tolima, en ejercicio de sus atribuciones legales,

RESUELVE

PRIMERO. Tener como litisconsorcio necesario al señor Santiago Lynett Barrera quien se identifica con cedula de ciudadanía número 1.007.646.810, en su calidad de nuevo propietario del inmueble hipotecado identificado con matrícula inmobiliaria 352-14056 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Armero Guayabal, Tolima

SEGUNDO. Advertir al señor Santiago Lynett Barrera, que de conformidad con el artículo 70 del Código General del Proceso, deberá tomar el proceso en la etapa en que se encuentre.

TERCERO. Solicitar de la Notaria Única del Círculo de Mariquita, Tolima, el envío de copia simple de la escritura pública número 1380 de fecha catorce de julio de dos mil veintitrés, para los fines descritos en la parte motiva.

Proceso: Ejecutivo Hipotecario
Radicación: 7305540890022020-00021
Demandante: Humberto Díaz Poveda
Demandado: Hugo Lynet gallego

CUARTO. Requerir al perito Carlos Enrique Saldaña Rodríguez, para que en el término de hasta cinco (5) días, se sirva allegar nuevo certificado expedido por la Corporación Autoreguladora Nacional de Avaluadores, que acredite la vigencia de su inscripción ante el RAA.

NOTIFIQUESE.



EL JUEZ,

FABIAN RICARDO BERNAL DIAZ

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL
ARMERO GUAYABAL, TOLIMA**

La Providencia anterior se notifica por

ESTADO NO. 024

Hoy, 10 de mayo de 2024

Alba Karina Bermudez Sanchez
Secretaria