



TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL – FAMILIA - LABORAL
RIOHACHA – LA GUAJIRA

Riohacha, veintidos (22) de marzo de dos mil veinticuatro (2024).

Magistrado Sustanciador: Dr. LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS.

PROCESO:	EJECUTIVO HIPOTECARIO
PROVIDENCIA	AUTO INTERLOCUTORIO.
DEMANDANTE:	COMPAÑÍA DE RECARGA VIRTUAL CRV S.A.
DEMANDADO:	CENTRAL DE TRANSPORTE DE MAICAO – CENTRAMA.
DESPACHO DE ORIGEN:	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MAICAO - LA GUAJIRA.
TEMA:	APELACIÓN AUTO.
RADICACION;	44-430-31-89-001-2004-00509-02

1.- ASUNTO POR DECIDIR.

Recurso de apelación formulado por la apoderada de la demandada Proyectos Comerciales S.A. PROCO S.A., propietaria de los inmuebles con gravamen hipotecario, contra el auto calendado 3 de mayo de 2023¹, corregido el día 8 de mayo del mismo año, mediante el cual se decretó la inscripción del embargo sobre predio del referido extremo procesal.

2.- ANTECEDENTES.

La apoderada de la prenombrada parte ejecutada, mediante escrito remitido el día 8 de mayo de 2023², formuló recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la providencia antes señalada, oponiéndose al decreto de la medida cautelar ordenada, cuyos trámite fue decidió en providencia de 31 de agosto de 2023³, manteniéndose la decisión impugnada y concediendo su alzada ante el superior funcional, así como también declaró improcedente los señalados recursos ordinarios frente al auto de 8 de mayo hogaño⁴

2.1.- Decisión objeto de reproche.

En auto calendado 3 de mayo de 2023⁵, corregido el día 8 del mes y año antes señalado, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Maicao (La Guajira), decretó la inscripción del embargo sobre los inmuebles identificados con los folios de

¹ Página 29. Pdf. 05. Cdno. Medidas Cautelares.
² Páginas 90 a 151. Pdf. 05. Cdno. Medidas Cautelares
³ Pdf. 15. Cdno Principal.
⁴ Página 87. Cdno. 5 Medidas Cautelares
⁵ Página 29. Pdf. 05. Cdno. Medidas Cautelares.

matrícula inmobiliaria Nos. 212-30247, 212-30248, 212-30253, 212-30254, 212-30258, 212-30259, 212-30260, 212-30261, 212-30262, 212-30263, 212-30264 y 212-30266, de propiedad de Proyectos Comerciales S.A. PROCO S.A., así como el predio identificado con matrícula 212-17487, de propiedad de la codemandada SOCIEDAD CENTRAL TERMINA DE TRANSPORTE DE MAICAO S.A., justificada en que, al haberse registrado la cancelación del embargo y secuestro que en su momento fue ordenado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Riohacha, mediante oficios JSCDC-0373 de 26 de marzo de 2003, y comoquiera que en ese proceso se encuentra pendiente el remate de los bienes embargados, secuestrados y avaluados, es dable ordenar la medida antes mencionada, en aras de cumplir el auto calendado 30 de julio de 2003, donde se ordenó seguir adelante la ejecución.

2.2.- Impugnación.

Señala la apelante que no está de acuerdo con la decisión antes mencionada, porque la Resolución 003 de 14 de marzo de 2023, proferida por el Registrador Seccional de la Oficina de Instrumentos Públicos de Maicao, declaró la caducidad de la inscripción de la medida cautelar del embargo ejecutivo con acción real contenida en la anotación 04 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 212-30247, 212-30248, 212-30253, 212-30254, 212-30258, 212-30259, 212-30260, 212-30261, 212-30262, 212-30263, 212-30264 y 212-30266, con fundamento en el artículo 64 de la Ley 1579 de 2012, en tanto cumplía los siguientes presupuestos:

- (i)** La parte ejecutada no es Proyectos Comerciales PROCO S.A., toda vez que no existe un mandamiento ejecutivo en contra de Proyectos Comerciales Proco S.A., máxime que la orden de pago está a cargo de Central Terminal de Transporte de Maicao S.A.
- (ii)** La decisión tomada por la referida Oficina de Registro encuentra respaldo en el artículo 64 de la Ley 1579 de 2012 y corresponde al ámbito de su competencia, puesto que la medida lleva más de 10 años, situación que le ha generado un perjuicio económico a Proyectos Comerciales Proco S.A., que es irreversible porque actualmente se encuentra en proceso de liquidación ante las deudas impagables de servicios públicos e impuestos prediales que se han generado;
- (iii)** Proyectos Comerciales Proco S.A., no actúa como demanda, porque no adquirió ninguna obligación, ni firmó ningún título valor, así como tampoco suscribió la escritura pública de hipoteca, siendo un tercero afectado, en razón a que los inmuebles de su propiedad (locales comerciales) fueron vinculados a este proceso sin que exista una orden del despacho judicial relacionada con la medida cautelar en contra de Proyectos Comerciales Proco S.A.

- (iv) El Juez de conocimiento del proceso ejecutivo donde se decretó el embargo, tiene la facultad de recuperar la eficacia del registro de la medida cautelar, pero en este expediente no existe una cautela contra los bienes de esa sociedad, en razón a que el deudor es Central Terminal de Transporte “CENTRAMA S.A.”, de acuerdo a los títulos valores aportados en el expediente.
- (v) Al no ser el Juzgado Primero Civil del Circuito de Maicao (La Guajira), quien ordenó el registro de las medidas cautelares no es procedente decretar la renovación de las mismas.

Por otra parte, el apoderado del extremo ejecutante se opone a la prosperidad de dicho recurso alegando que la sociedad Proyectos Comerciales PROCO S.A. si es demandada dentro del presente proceso y se le notificó el mandamiento de pago vinculándola como parte, pues, señala que la citada sociedad adquirió los inmuebles con posterioridad a la constitución de la hipoteca, razón por la cual en auto de 16 de febrero de 2004, se tuvo como sustituto parcialmente a la sociedad PROCO S.A., actual propietaria de los inmuebles hipotecados y ordenó la notificación a su representante legal Leonardo Chong Garcés (ver folios 122 y 123 C-1), quien fue notificado personalmente el día 5 de abril de 2006 (ver folio 162 C-1).

3. CONSIDERACIONES.

Los recursos forman parte del derecho de contradicción y en especial del derecho de impugnación de las providencias judiciales, cuyo objetivo es que proceda a reexaminarlas con el fin de que las mismas sean modificadas o revocadas, bien por el funcionario que emitió la resolución o por su superior jerárquico.

El recurso de apelación “(...) *Es considerado el medio ordinario por excelencia para hacer actuar el principio de las dos instancias y tiene por finalidad llevar al discernimiento de un juez de superior jerarquía llamado ad quem la decisión judicial de uno inferior denominado a quo, con la finalidad de que revoque o modifique las irregularidades o agravios en que se hubiere incurrido al emitir la providencia impugnada*” (FERNANDO CANOSSA TORRADO, Manual de Recursos Ordinarios).

Dicho medio de impugnación está regulado en el Ordenamiento Procesal Colombiano en los artículos 320 y s.s., y constituye en sí misma una nueva revisión y reestudio, pero únicamente en relación con los reparos concretos formulados por el apelante, el cual puede proponerse directamente, o como subsidiaria del recurso de reposición, pero igualmente dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación de la providencia cuya revisión o revocatoria se pretende, cuando dicha decisión sea dictada fuera de audiencia.

Como puede apreciarse solo es del caso que proceda a reexaminar las providencias cuando se haya interpuesto conforme los requisitos de ley, alguno de los recursos ordinarios que sean susceptibles de formularse contra ella, sin perjuicio, incluso de que el Juez encuentre que en alguna providencia se hayan cometido errores y proceda a su corrección a fin de evitar seguir cometiendo nuevos yerros conforme a las reglas contenidas en el artículo 286 ibidem.

En ese sentido, es dable resolver el recurso de apelación contra la providencia que resolvió sobre las medidas cautelares, cuya alzada se encuentra autorizada en el numeral 8º del artículo 321 del C.G.P, por lo que el despacho en Sala Unitaria procede a decidir, según lo autoriza el artículo 35 ibidem.

3.1.- Medidas cautelares.

Desde el punto de vista legal y jurídico, el artículo 2488 del Código Civil establece que, el acreedor puede perseguir los bienes embargables del deudor para la satisfacción de su crédito; disposición a la que le siguió el Código General del Proceso, autorizando al ejecutante para que así lo reclamara en curso del proceso, previo el cumplimiento de sus requisitos.

A dichas medidas se les conoce con el nombre de “*cautelares*”, cuya función, en principio, y como su mismo nombre lo descubre, equivalen a la precaución de que se vale el acreedor para que tenga eficacia un derecho cierto o un derecho simplemente pretendido, a efecto de evitar que sean inocuas las consecuencias de su declaración o nugatoria su ejecución, entonces, se autoriza así al acreedor, cuando el deudor incumple con el deber de solucionar la prestación a la que se obligó, no solo a reclamar coactivamente su solución o cumplimiento, sino además a obtener esa satisfacción de su derecho, incluso con el remate de los bienes de su deudor.

Desde esa perspectiva surge claro que esa prerrogativa del acreedor recae sobre todas las cosas corporales e incorporeales que hagan parte del patrimonio del deudor y que tengan trascendencia económica; un valor, y entre ellas, justamente se encuentran los bienes sujetos a registro (numeral 1º del artículo 594 del CGP).

3.2.- Caso concreto.

Pues bien, es cierto que, Proyectos Comerciales Proco S.A., no firmó ningún título valor ni suscribió la escritura pública de hipoteca, así como tampoco se libro orden de pago en su providencia, toda vez que en auto calendado 16 de abril de 2002⁶, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta ciudad, libró mandamiento ejecutivo a favor de Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero – Caja Agraria en Liquidación y en contra de Central de Terminal de Transportes de Maicao S.A. Centrama S.A., respecto de la cual se dictó sentencia el día 30 de julio de 2003⁷, donde se declaró

⁶ Folio 39. Pdf. 01. Cdno. Principal

⁷ Folios 102 a 107 Pdf. 01. Cdno Principal

no probada la excepción de mérito invocada y por consiguiente, dispuso seguir adelante con la ejecución; sin embargo, no le asiste razón cuando afirma que no adquirió ninguna obligación a favor de la entidad demandante, ni que fueron vinculados a este proceso sin orden previa Juzgado, ni mucho menos que existen medidas cautelares contra los bienes de esa sociedad.

Tal sucede, porque las certificados de tradición que militan en el plenario, dan cuenta que las matrículas inmobiliaria N° 212-30247, 212-30248, 212-30253, 212-30254, 212-30258, 212-30259, 212-30260, 212-30261, 212-30262, 212-30263, 212-30264, 212-30266 fueron abiertas con base en la 17487⁸, donde consta la hipoteca de mayor extensión a favor de la citada ejecutante Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero – Caja Agraria en Liquidación, constitución de propiedad horizontal por la mencionada demandada Central de Terminal de Transportes de Maicao S.A. Centrama S.A, compraventa de la referida demandada a Proyecto Comercial S.A. Proco S.A., y la inscripción de la medida de embargo a órdenes del proceso de la referencia, tal y como se refleja a modo de ejemplo con la siguiente imagen:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integración y otros)
17487

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 26-10-1995 Radicación: 4204
Doc: ESCRITURA 1798 del: 26-10-1995 NOTARIA 1RA de RIOHACHA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA INDETERMINADA DE MAYOR EXTENSION
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario)
DE: CENTRAL DE TERMINAL DE TRANSPORTES DE MAICAO "CENTRAMA S.A."
A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 01-10-1997 Radicación: 814
Doc: ESCRITURA 600 del: 18-09-1997 NOTARIA UNICA de MAICAO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 360 CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario)
A: CENTRAL DE TERMINAL DE TRANSPORTES DE MAICAO "CENTRAMA S.A."

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 13-11-1997 Radicación: 950
Doc: ESCRITURA 680 del: 29-10-1997 NOTARIA UNICA de MAICAO VALOR ACTO: \$ 410,688,000.00

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario)
DE: CENTRAL DE TERMINAL DE TRANSPORTES DE MAICAO. "CENTRAMA S.A."
A: PROYECTO COMERCIAL S.A. PROCO S.A. X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 17-07-2003 Radicación: 2003-349
Doc: AUTO SN del: 26-03-2003 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO de RIOHACHA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 402 EMBARGO ACCION REAL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO(La X indica la Persona que figura como propietario)
DE: CAJA AGRARIA
A: CENTRAMA S.A. X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

Justo por lo anterior, en auto de 16 de febrero de 2004, se tuvo como sustituto parcial a la citada sociedad Proyectos Comerciales S.A. "PROCO S.A.", como actual propietaria de los inmuebles antes relacionados, los cuales fueron hipotecados con anterioridad a la compraventa de esta última y por ende le ordenó notificársele del mandamiento de pago dictado 16 de enero de 2002⁹, persona jurídica de derecho privado que compareció a través de su representante legal el

⁸ Folios 124 a 147. Pdf. 01. Cdno. Principal

⁹ Folios 151 y 152. Pdf. 01. Cdno Principal

día 5 de abril de 2006¹⁰, pronunciándose sobre el proceso y alegando excepciones de mérito¹¹, las que no fueron tenidas en cuenta, conforme al auto dictado 17 de abril de 2007¹², decisión contra la que se formuló recurso de reposición en subsidio de apelación rechazándose los mismos por extemporáneos en proveído adiado 28 de mayo de 2007¹³.

En esa medida, no es dable aceptar los reproches señalados por la apelante, en tanto que realizó la compraventa de predios sobre los cuales se encontraba inscrita y vigente la garantía hipotecaria, por modo que sí existe una obligación a favor de la entidad demandante, fue vinculada a este proceso como propietaria de los inmuebles, como en efecto lo ordena el inciso 3º, numeral 1º del artículo 468 del CGP, antes artículo 554 del C.P.C., y si existían medidas cautelares registradas en los bienes dados como garantía real, independientemente de que al momento de registrarse aparecieran como de propiedad de una persona diferente a la demanda, recuérdese que en la referida disposición normativa, el legislador estableció que la demanda debe dirigirse contra el actual propietario del inmueble materia de la hipoteca.

En lo que atañe a la decisión adoptada en la Resolución 003 de 14 de marzo de 2023, proferida por el Registrador Seccional de la Oficina de Instrumentos Públicos de Maicao, respecto a la declaratoria de caducidad de la inscripción de la medida cautelar del embargo ejecutivo con acción real contenida en la anotación 04 de los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 212-30247, 212-30248, 212-30253, 212-30254, 212-30258, 212-30259, 212-30260, 212-30261, 212-30262, 212-30263, 212-30264 y 212-30266, debe tenerse en cuenta que, en dicho acto administrativo se justificó el motivo por el cual se llegó a esa determinación (art. 64. Ley 1579 de 2012), pero esto no implica que la terminación del presente trámite, pues dicho evento no está previsto por el legislador como una forma normal o anormal de finiquitar las obligaciones, máxime que los Registradores de Instrumentos Públicos tiene como objetivos básicos a) servir de medio de tradición del dominio de los bienes raíces y de los otros derechos reales constituidos en ellos de conformidad con el artículo 756 del Código Civil; b) dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces; y, c) revestir de mérito probatorio a todos los instrumentos públicos sujetos a inscripción (art. 2º Ley 1579 de 2012), razón por la cual sus efectos procesales quedan supeditados a las actuaciones de las partes en el proceso.

Finalmente, en lo que concierne al reproche que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Maicao (La Guajira), no fue el despacho judicial que inicialmente ordenó el registro de las medidas cautelares y por ende no puede decretar la renovación de las mismas, esta aseveración carece de fundamentos facticos y jurídicos, por

¹⁰ Folios 193. Cdno. Principal

¹¹ Folio 238. Pdf. 02. Cdno Principal

¹² Folio 305 a 309 Pdf. 02. Cdno. Principal

¹³ Folio 340 y 341. Pdf. 02. Cdno. Principal

cuanto al revisar las actuaciones del proceso de la referencia, pronto se observa que el predio se encuentra ubicado en el Municipio de Maicao, según lo señalado en la escritura pública 1.798 de 26/10/1995 y los certificados de tradición, así como las actuaciones mas relevantes dan cuenta que el Juzgado en mención es quien ha venido conociendo de las actuaciones relacionadas en el proceso de la referencia, tales como; el 14 de agosto de 2007¹⁴, tuvo a Central de Inversiones S.A., como subrogatoria de los créditos, garantías y privilegios que le correspondían a la Caja Agraria en Liquidación y esta a su vez los cedió a la Compañía de Agenciamiento de Activos Ltda., reconocida en auto de 20 de marzo de 2009¹⁵, dicha entidad también la cedió a Private & Public Investment S.A., reconocida en proveído de 14 de marzo de 2013¹⁶, y está a la Compañía de Recarga Virtual CRV S.A.S., en auto de 9 de septiembre de 2013¹⁷, encontrándose que el proceso cuenta con sus respectivas liquidaciones de crédito, avalúo de los bienes cautelados y con señalando de fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate de los bienes cautelados¹⁸, así como también ha decidido escritos de nulidad formulados por la sociedad Proyectos Comerciales S.A. “PROCO S.A.”, cuyo pedimento fue denegado el 15 de diciembre de 2015¹⁹.

Así las cosas, vale la pena traer a colación el artículo 2488 del Código Civil (prenda pretoria) y particularmente, cuando de crédito garantizado con hipoteca se trata, lo consagrado en los artículos 2452 del Código Civil y 554 del Código de Procedimiento Civil (vigente a la fecha de la presentación de la demanda) hoy artículo 468 del Código General del Proceso, donde el acreedor puede ejercer el derecho de perseguir en los bienes del deudor la satisfacción del crédito que hace valer. Por modo que si el deudor no cumple con su deber de solucionar la prestación a la que se obligó, está facultado el acreedor, no solo para reclamar coactivamente su pago sino además para obtenerlo, incluso con el remate de los bienes del deudor.

Precisamente por ello, el artículo 523 del Código de Procedimiento Civil (norma vigente a la fecha de la presentación de la demanda), el cual expresamente remitía el artículo 530 *ibidem* hoy contenidos en el precitado artículo 468 del Código General del Proceso y el 448 de la misma Codificación, aluden a la efectividad de la garantía real, el remate de bienes y pago al acreedor, la que autoriza que, ejecutoriada la providencia que ordene seguir adelante la ejecución, el ejecutante podrá pedir que se señale fecha para el remate de los bienes que lo permitan, siempre que se hayan embargado, secuestrado y avaluado, aun cuando no esté en firme la liquidación del crédito. En firme esta, cualquiera de las partes podrá pedir el remate de dichos bienes. De tal suerte, que si en el presente caso debe verificarse el embargo de los predios a rematar, la decisión objeto de censura se

¹⁴ Folio 364. Pdf. 02. Cdno. Principal.

¹⁵ Folio 450 y 451 Pdf. 03. Cdno Principal

¹⁶ Folio 522. Pdf, 03. Cdno. Principal.

¹⁷ Folio 543. Pdf. 03. Cdno. Principal.

¹⁸ Folio 806, 986. Pdf. 05. Cdno Principal

¹⁹ Folios 1175 a 1186. Pdf. 06. Cdno. Principal.

encuentra ajustada a derecho, máxime que el proceso se encuentra vigente y no ha sido terminado por alguna de las formas autorizadas por el legislador.

Por consiguiente, se confirmará la decisión objeto de apelación con la respectiva condena en costas ante el fracaso de dicha alzada, de conformidad con lo establecido en el numeral 1º del artículo 365 del CGP.

4.- DECISIÓN.

En mérito de lo anteriormente expuesto el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Riohacha, Sala Civil- Familia- Laboral,

5.- RESUELVE:

PRIMERO. – CONFIRMAR el auto calendado el auto calendado 3 de mayo de 2023²⁰, corregido el día 8 del mes y año antes señalado, en consonancia con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO. – CONDENAR en costas a la parte apelante. Se fijan como agencias en derecho la suma equivalente a medio (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente. Liquídense por el juzgado de primera instancia, en la forma prevista por el artículo 366 del C.G.P.

TERCERO.-. Por la Secretaría de esta Sala, remítase el presente asunto al Juzgado de Origen, una vez ejecutoriada la presente determinación, con las constancias de rigor.

Notifíquese y cúmplase,

LUIS ROBERTO ORTIZ ARCINIEGAS

Magistrado Ponente

Firmado Por:

²⁰ Página 29. Pdf. 05. Cdo. Medidas Cautelares.

Luis Roberto Ortiz Arciniegas
Magistrado
Sala Civil Familia Laboral
Tribunal Superior De Riohacha - La Guajira

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: **6cd0aa69099d57399fb95e2387e6bc5684230640259072ffa9f31760022a783c**

Documento generado en 22/03/2024 10:06:02 AM

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