

**REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA**

Santa Marta, veintiuno (21) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

REF: Proceso Ejecutivo de Mayor Cuantía seguido por BANCO DAVIVIENDA S.A contra HADECHNY ESCOBAR S.A.S, antes HADCHNY ESCOBAR LTDA, PROMACO INGENIERIA S.A.S, FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, JAIME IGNACIO, MONICA, ANA LEONOR HADECHNY ESCOBAR y LUIS FERNANDO ESCOBAR MARTINEZ.

RADICACION No. 47-001-31-53-002-2019-00018-00

1.- ASUNTO

Procede esta agencia judicial a pronunciarse acerca de la solicitud efectuada por el extremo pasivo consistente en que se dé por terminado el presente asunto por pago total de la obligación.

2.- FUNDAMENTOS DEL PEDIMENTO

Solicita el ejecutado que se termine el presente asunto por pago total de la obligación sin condena en costas, y como consecuencia de ello se levanten las medidas cautelares, además de devolverles el título valor que dio origen al proceso ejecutivo.

Establece la viabilidad de lo anterior debido a que luego de sostenidas comunicaciones entre las partes se aprobó mediante comunicación de fecha 4 de marzo de 2020 el pago del crédito constructor N° 07511116600074026 bajo el cumplimiento de algunas condiciones tales como:

1. Se acepta la cesión como Dación en pago parcial del 100% de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo Urbanización Los Manguitos Manzanas A,B,C,D,E y .
2. El constructor debía cancelar la suma de \$200.000.000 a través de un crédito previo cumplimiento de los requisitos exigidos por el banco, presentando una garantía hipotecaria, en caso de no presentarse la garantía, el constructor debía cancelar la suma de \$300.000.000.
3. En caso de no poder perfeccionar el crédito se acepta la dación en pago del inmueble ofrecido en garantía, por el 70% del avalúo cubriendo así el valor pactado de \$200.000.000.
4. El banco acepta castigar el valor restante de \$397.000.000.

Alude que como consecuencia de lo anterior se procedió a darle cumplimiento de la siguiente forma.

1. El 30 de noviembre de 2020 se celebró el contrato de cesión de derechos fiduciarios sobre el contrato de fiducia mercantil irrevocable fideicomiso los Manguitos Manzanas A,B,C,D,E y F el cual a la fecha se encuentra debidamente inscrito ante la Superintendencia Financiera, y el 3 de diciembre del mismo año se modificó el contrato de fiducia

mercantil irrevocable de administración pagos, fideicomisos los Manguitos Manzanas A,B,C,D,E y F de igual forma inscrito ante la mencionada Superintendencia, lo anterior como cumplimiento del punto N° 1.

2. Mediante escritura pública N° 1614 del 9 de diciembre de 2020, se transfirió a título de dación en pago en favor del ejecutante por el valor de \$130.599.105 el lote N° 18 del Conjunto Residencial Alta Cumbre, debidamente inscrita en la matrícula N° 080-147884 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta y cuya entrega material se realizó el 10 de marzo de 2021 dando cumplimiento al punto 3 del acuerdo.
3. Para complementar el valor señalado en el tercer aparte, se consignaron en favor de Davivienda \$32.086.865 el 30 de noviembre de 2020 y \$ 37.314.030 el 17 de diciembre del mismo año.
4. La Fiduciaria Davivienda S.A Vocera del Fideicomiso los Manguitos referenciado otorgó el correspondiente paz y salvo en el que se certifica que el Fideicomiso no presenta saldos pendientes de pago por concepto de comisiones fiduciarias derivadas de la administración del negocio.
5. El señor Jaime Hadechny hizo entrega material del proyecto al Banco Davivienda el 5 de marzo de 2021.

Señala que no obstante haber cumplido con todas las exigencias de la demandante han solicitado al Banco proceder con la terminación del proceso sin que a la fecha haya radicado requerimiento en ese sentido y por el contrario viene pidiendo documentos o cosas por fuera de los acordado.

Mediante traslado secretarial del 1 de junio de la presente anualidad, se puso en conocimiento de la parte actora la solicitud, y esta, dentro del plazo estipulado señaló que es cierto que las partes llegaron a un acuerdo el 4 de marzo del 2020 tal como lo señala el petente, se hizo el contrato de cesión sobre los derechos fiduciarios, y que el 3 de diciembre de 2020 los fideicomitentes Hadechny Escobar S.A.S y Promaco Ingeniería S.A.S por una parte y la Fiduciaria Davivienda S.A por la otra firmaron una modificación integral del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos de Fideicomiso Urbanización Los Manguitos Manzanas A,B,C,D,E y F la cual quedo debidamente registrada el 24 de diciembre del 2020, donde se estableció en su cláusula décima lo siguiente:

“Decima: Tenencia de los inmuebles. - Los Inmuebles que a la fecha forman parte del Fideicomiso se encuentran entregados a título de comodato precario a los Fideicomitentes de forma inicial, y con posterioridad a Banco Davivienda S.A una vez se surta el proceso de cesión de derechos fiduciarios a dicha entidad financiera:

(...) Mientras los Fideicomitentes detenten los inmuebles a título de comodato, deberá cubrir todos los gastos que se causen por concepto de vigilancia y servicios públicos”.

Señala que el 5 de marzo de 2021 el señor Jaime Hadechny hizo entrega material de los inmuebles señalados, sin embargo, no los entregó con los

servicios públicos domiciliarios sino con un saldo de \$5.536.184, circunstancia que le fue informada al mentado señor.

Asevera que en la modificación integral del contrato de fiducia se precisó el siguiente aparte:

“Obligaciones adicionales: cada una de las partes del contrato se compromete a adelantar todos los actos adicionales, a otorgar y entregar todos los acuerdos, certificados, instrumentos y documentos que cualquier otra parte pueda razonablemente solicitar, a fin de lograr el cumplimiento del objeto de este Contrato y la consumación de las actividades que se contemplan en el mismo”

Expresa que en atención a dicha cláusula es necesario que se presenten los documentos que dan cuenta de la solicitud radicada ante el IGAC del trámite de asignación de referencia a cada predio que integre el fideicomiso, además que los inmuebles deben estar desocupados y 4 se encuentran aún habitados.

Respecto del lote N° 18 del Conjunto Residencial Alta Cumbre se pudo determinar que existe lesión enorme en el precio de la venta en una de las negociaciones efectuadas sobre ese predio lo que se le puso de presente a los ejecutados, quienes aceptaron y renunciaron a la acción donde se puede poner de presente este fenómeno, sin embargo, no asumieron los gastos notariales de la misma que fueron pagados por el Bando Davivienda en cuantía de \$154.000.

Concluye que no se ha podido dar por terminado el proceso ya que se generó un saldo a cancelar por el constructor por el valor de \$11.123.853 que se discrimina así:

- \$154.000 pago de factura renuncia a la acción rescisoria de la lesión enorme.
- \$1.977.519 pago gastos notariales, dación en pago lote 18
- \$ 2.651.150 pagos gastos estampilla y registro dación en pago lote 18
- \$ 805.000 pago certificados de tradición y libertad para el Igac
- \$ 5.536.184 pago servicios públicos los manguitos.

De esta forma, una vez surtido el respectivo tramite, se procede a darle alcance a la petición previo las siguientes,

3.- CONSIDERACIONES

El art. 461 del C.G.P dispone que si antes de iniciarse la audiencia de remate, se presentare escrito proveniente del ejecutante o de su apoderado con facultad para recibir, que acredite el pago de la obligación demandada y de las costas, debe declararse terminado el proceso, junto con la consecuencial cancelación de los embargos y secuestros, siempre que no estuviere embargado el remanente.

Por otra parte, en el caso de tratarse de ejecuciones por sumas de dinero donde no existan liquidaciones de crédito y de las costas podrá el ejecutado presentarlas con el objeto de pagar su importe, acompañadas del título de su consignación a órdenes del juzgado, con la especificación de la tasa de interés o de cambio, en este último caso no se suspende el proceso y por el contrario se da traslado del pedimento al ejecutante por el término de tres días para que haga las manifestaciones del caso

Una vez revisado el paginario se observa que en este asunto se exige el pago de sumas de dinero y aun no se ha emitido decisión de fondo ni existe liquidación del crédito en firme, por lo que el ejecutado debe cumplir con las exigencias antes señaladas, sin embargo, revisados todos los documentos allegados no se evidencia que haya radicado la respectiva liquidación del crédito y costas, haciendo que de entrada la solicitud no sea procedente.

Ahora bien, en esta ocasión las partes llegaron a un acuerdo en el que la sociedad demandante accedió a recibir como parte de pago bienes inmuebles bajo la figura de dación en pago y a la consignación directa de algunos valores, condonando parte de lo adeudado y estableciéndose algunas condiciones que considera no se han cumplido a cabalidad por el accionado.

Teniendo en cuenta que el acuerdo fue concebido de forma extraprocesal, campo donde el despacho no tiene injerencia, que a través del mismo no se exigió el pago de la totalidad de lo prescrito en el mandamiento de pago y que la demandante, quien ostenta la titularidad del derecho de acción, considera que no se ha cumplido con lo pactado, mal podría el despacho acceder a la terminación de este asunto

Del expediente se observa que el mandamiento de pago fue librado el 14 de marzo de 2019 estableciendo por concepto de capital insoluto 8.727.3346 UVR que equivalen a la fecha de diligenciamiento del pagaré en pesos a \$ 2.123.172.786 y 9.170.2063 UVR en razón a intereses causados y no pagados que equivalen en pesos a \$2.391.376, lo que sumado arroja la cifra de \$2.125.564.162, en consecuencia, el despacho solo tendría competencia para dar por terminado por pago este asunto, al demostrarse que la totalidad del dinero ha sido sufragado y que, se itera, los accionados cumplen con los requisitos del art 461 del C.G.P.

Por lo anterior, no queda más al despacho que negar la solicitud de terminación, no sin antes señalar que si bien, los valores entregados por los demandados al ejecutante no permiten que se acceda a lo requerido, si deberán ser tenidos en cuenta al momento de proferirse la decisión de fondo en este asunto.

Por lo antes indicado, se

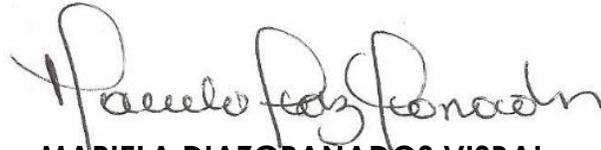
RESUELVE

PRIMERO: Negar la solicitud de terminación del proceso por pago efectuada por el extremo pasivo, de acuerdo a lo considerado en líneas precedentes.

SEGUNDO: Téngase en cuenta los valores que las partes admiten fueros sufragados por el extremo pasivo al momento de proferirse la decisión de fondo en este asunto.

TERCERO: Una vez ejecutoriado el presente asunto, continúese con el trámite del mismo.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL

Jueza

Mapr

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
Por estado No. 058 de esta fecha se notificó el auto anterior.
Santa Marta, 22 de octubre de 2021.
Secretaria, _____.