

Radicación. Interna: 43072  
Código Único de Radicación: 08001315300420180011501

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO



TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA  
SALA SEGUNDA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA.  
DESPACHO TERCERO

Barranquilla, D.E.I.P. veintisiete (27) de abril de dos mil veintiuno (2021)

Para ver la carpeta virtual: Haga clic en este enlace [43072](#)

Proceso: Ejecutivo Hipotecario

Demandante: Banco de Bogotá

Demandado: Fiduciaria Bogotá S.A, Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Cisnero-Fidubogotá S.A., Avi Design Store S.A.S., Avi Strategic Investment S.A.S., Alberto José, Alejandro, Adriana Marina y Andrés Fernando Avilés Arteaga.

Tercero Interviniente: Susy Parra Álvarez.

Se decide el recurso de apelación interpuesto por Susy Parra Álvarez, contra el auto de proferido al interior de la audiencia de octubre 2 de 2020 proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, en el proceso ejecutivo hipotecario de la referencia, que le negó su intervención en calidad de Litisconsorte Cuasi-Necesario.

**ANTECEDENTES.**

El Banco de Bogotá formuló demanda ejecutiva en contra de Fiduciaria Bogotá S.A, Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Lote Cisnero-Fidubogotá S.A., Avi Design Store S.A.S., Avi Strategic Investment S.A.S., Alberto José, Alejandro, Adriana Marina y Andrés Fernando Avilés Arteaga, solicitando hacer efectiva la garantía real de hipoteca abierta constituida mediante Escritura Pública No.2370 del 3 de noviembre del año 2016 otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Barranquilla, hipoteca a favor del Banco sobre el inmueble: Lote de Terreno junto con la construcción en el levantada, ubicado en la Calle 68 No.65-09 de la ciudad de Barranquilla – Atlántico. Matrícula Inmobiliaria: 040-19613 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

La cual correspondió al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla que libró mandamiento de pago el 26 de junio de 2016.

En septiembre de 2020, la señora Susy Parra Álvarez solicitó ser admitida como Litisconsorte Cuasi-Necesario de la entidad ejecutante, solicitando la adición del mandamiento de pago, con la inclusión de una acreencia a su favor y a cargo de los

ejecutados, petición que le fue negada en la audiencia del 2 de octubre de 2020; contra lo cual formuló el recurso de apelación, concediéndose la alzada en el efecto devolutivo. <sup>[Véase nota1]</sup>

## CONSIDERACIONES

Se fundamentó la solicitud de la tercerista en el artículo 62 del Código General del Proceso (Litisconsortes cuasi-necesarios), dicha norma indica:

“Podrán intervenir en un proceso como litisconsortes de una parte y con las mismas facultades de ésta, quienes sean titulares de una determinada relación sustancial a la cual se extiendan los efectos jurídicos de la sentencia, y que por ello estaban legitimados para demandar o ser demandados en el proceso.

Podrán solicitar pruebas si intervienen antes de ser decretadas las pedidas por las partes; si concurren después, tomarán el proceso en el estado en que se encuentre en el momento de su intervención..”.

Formulando en ese memorial, las siguientes peticiones:

PRIMERA: Se admita dentro del presente proceso a la Sra. Susy Parra Alvarez en calidad de Litisconsorte Cuasi-Necesario de la parte demandante, individualizada del Banco de Bogotá S.A., y solo en cuanto a su derecho de acreedora de los demandados por el cumplimiento del total de los aportes pactados.

SEGUNDA: En consecuencia, de la anterior, se adicione al mandamiento de pago librado la orden a los demandados de pagar a la Sra. Susy Parra Alvarez la suma de ciento cincuenta y seis quinientos ochenta y nueve mil ocho pesos m/l (\$156.589.008), más los intereses corrientes legales desde la fecha del aporte hasta el pago efectivo que hagan los demandados, o este despacho judicial mediante el remate correspondiente.

Para soportar esas pretensiones, la tercera indicó que en fecha 24 de Julio de 2015 suscribió con las sociedades Alianza Fiduciaria S.A., y Avi Strategic Investment S.A.S., un contrato de vinculación como beneficiario de área al Fideicomiso Avi Josephina (Patrimonio Autónomo), para que en su calidad de beneficiaria de área, adquiriera el derecho de dominio sobre el Apartamento 404 dentro del proyecto denominado Josephina- Propiedad Horizontal, efectuando los correspondientes aportes dinerarios como contraprestación hasta el monto antes indicado.

Se fundamenta la decisión del A Quo en que en el caso presente no se configuran los presupuestos antes indicados por el artículo 62 del Código General del Proceso, al no figurar la tercera como parte en la obligación que pretende recaudar el Banco Bogotá, puesto que no aparece relacionada en el Pagaré aportado como título de recaudo ejecutivo; aspecto concreto sobre el cual no se formuló una razón precisa de inconformidad.

Si bien, en cierto que se pueda reconocer que las personas que tienen una determinada relación contractual con el Patrimonio Autónomo, por haber intentado adquirir un inmueble resultante de su actividad, puedan tener legitimación para demandarlo e intervenir en

---

<sup>1</sup> Archivos digitales “54Petición de Reconocimiento, Adición, Poder, Anexos y Recibo.”. “59AudienciaInicial” en el expediente de primera instancia.

procesos judiciales para obtener el reconocimiento de sus derechos, también es cierto que ello no implica que en todas las situaciones y circunstancias procesales incondicionalmente se les admita en un determinado litigio, puesto que en cada caso se debe establecer si quien pretende intervenir en el pleito cumple con las condiciones procesales correspondientes.

En el caso presente, la señora Susy Parra, solicita se le reconozca como litisconsorte de la entidad bancaria en su misma calidad de ejecutante y se libere un mandamiento de pago adicional a su favor; empero, efectivamente no acredita dicha tercera tener ninguna relación sustancial con la aquí demandante Banco de Bogotá que pueda resultar afectada con la sentencia que se profiera en este proceso.

Lo que alega es tener una relación contractual con los demandados, pretendiendo que se ordene ejecutivamente que estos le restituyan unas sumas de dinero abonadas a esa negociación de “vinculación de beneficiario de área”, sin que siquiera se advierta la aportación de un documento que pueda reunir mérito ejecutivo; no se acredita que esos contratos hayan sido resueltos y dejados sin efectos y que la parte demandada hubiera asumido en forma actualmente exigible la devolución de esos aportes económicos y menos aún que se hubiera constituido a su favor otro gravamen real, debidamente inscrito, sobre el inmueble a rematar aquí.

Por lo que no se puede considerar acreditado que en esta ocasión la tercera tuviere la calidad de poder figurar como parte ejecutante con garantía real en este específico proceso.

En ese orden de ideas, lo que se advierte, en un sentido práctico, es que con esta petición de intervención la actora, no teniendo la calidad indispensable para ello, quiere acumular su propia pretensión en este proceso ejecutivo con garantía hipotecaria, sin reunir los requisitos procesales necesarios para obtener que se pueda librar un mandamiento de pago a su favor dentro del mismo.

Su controversia con la parte aquí ejecutada debe plantearla al interior de un proceso declarativo donde se pueda analizar si existe o no un incumplimiento contractual y se le pueda ordenar a sus contratantes la restitución de las sumas abonadas al precio del inmueble que indica pretender adquirir.

Razones por las cuales, se confirmará la decisión del A Quo.

Por tanto, en mérito a lo anterior el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en Sala Segunda Civil - Familia de Decisión,

### **RESUELVE**

Confirmar el auto de proferido al interior de la audiencia de octubre 2 de 2020 proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, en el presente proceso ejecutivo

hipotecario, que le negó su intervención en calidad de Litisconsorte Cuasi-Necesario de la ejecutante, por las razones expuestas en esta providencia.

Por secretaría, désele cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 326 del Código General del Proceso.

Y, ejecutoriada esta providencia, remítase un ejemplar de ella al correo electrónico del Juzgado de origen, para lo establecido en el artículo 329 de ese mismo Estatuto, dado que no hay expediente físico que devolver.

Notifíquese y Cúmplase

*Alfredo De Jesús Castilla Torres*

Espacio web de la Secretaría, para notificaciones y traslados, en el siguiente enlace: [en la Sala Civil Familia](#)

Para conocer el procedimiento de: [Consultar las actuaciones del proceso en el Tyba](#) Justicia XXI, utilice este enlace.

-

**Firmado Por:**

**ALFREDO DE JESUS CASTILLA TORRES  
MAGISTRADO  
MAGISTRADO - TRIBUNAL 003 SUPERIOR SALA CIVIL FAMILIA DE LA  
CIUDAD DE BARRANQUILLA-ATLANTICO**

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:

5004e2f7590ffa85ef6dda5c0ec443808c087d15ecfe50236368bbf1c12e7758

Documento generado en 27/04/2021 02:24:52 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:  
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**