

E

EMBARGO INMOBILIARIO

V. tb. Adjudicación

Apelación, Admisibilidad

Ejecución de sentencia

Fomento Agrícola

Subasta

Jur.

Aviso de venta

El Art. 729 del C.Pr.Civ. señala todas las formalidades requeridas para que el perseguido y los terceros, por medio de la publicidad que el mismo establece, tengan debido conocimiento del proceso que se ejecuta en su perjuicio, lo que ha constituido la garantía al ejercicio del derecho de defensa. Nos. 4 y 5, Pl., Ago. 1999, B. J. 1065.

La razón de ser de la publicación del aviso de venta radica en llevar al conocimiento del público en general, así como de los interesados, la culminación de los procedimientos ejecutorios que dan lugar a la venta en pública subasta de los bienes embargados. Decidir que la notificación de dicho extracto es el punto de partida de los plazos prescritos a pena de caducidad por el Art. 729 del C.Pr. Civ., es actuar en perjuicio del espíritu de celeridad que prima en todo el procedimiento de embargo inmobiliario. No. 03, Ter., Ago. 2003, B.J. 1113.

Comunicación de documentos

Es improcedente otorgar un plazo para comunicación de documentos en el curso del conocimiento de la apelación contra una sentencia sobre incidente de embargo inmobiliario. No. 13, Pr., Abr. 2009, B. J. 1181.

De inmueble hipotecado

No puede el trabajador de una empresa deudora de la Asociación de Ahorros y Préstamos embargar un inmueble de su empleador hipotecado a favor de dicha Asociación, a menos que, al tenor del Art. 731 del C.Tr., exista una sentencia condenatoria con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada a favor del trabajador embargante. Para la Asociación demandar la nulidad del embargo trabado antes de haber recaído

tal sentencia, no se le requiere depositar el duplo de las condenaciones, siendo suficiente que establezca que el bien embargado es la garantía de un préstamo hipotecario. No. 25, Ter., Jul. 2002, B.J. 1100.

Demanda en daños y p.

Las reglas relativas a los incidentes del embargo inmobiliario son privativas de este procedimiento. La demanda en daños y perjuicios fundada en el Art. 1382 del C.Civ. no puede ser intentada adicionalmente a una demanda incidental en nulidad de embargo inmobiliario, ya que sería sustanciada conforme a reglas procesales que le son extrañas. No. 7, Pr., Oct. 1998, B.J. 1055.

La demanda en nulidad del embargo interpuesta bajo la forma principal de demanda en daños y perjuicios constituye un incidente del embargo inmobiliario y debe regirse por las disposiciones de los Arts. 728 y 729 del C. Pr. Civ. No. 4, Pr., Mayo 1998, B.J. 1050.

Demanda en nulidad

V.tb. Embargo inmobiliario, Sobreseimiento

Las nulidades de forma que resultan de irregularidades cometidas en el procedimiento de embargo inmobiliario, antes de la lectura del pliego de condiciones, deben ser invocadas, a pena de caducidad, diez días a lo menos antes del día señalado para la lectura, y no por la vía de una demanda principal en nulidad de la sentencia de adjudicación. No. 12, Pr., Ene. 2010, B.J. 1190.

Al estar pendiente de fallo la demanda principal tendente a embargo inmobiliario, fue interpuesta una demanda incidental en nulidad del mandamiento de pago por vicio de fondo. Es incorrecto que la Corte declare inadmisibile el incidente fundamentado en que está pendiente la demanda principal, estando obligada, como juez apoderada de lo principal y del embargo, a conocer y decidir el incidente como materia sumaria, según lo dispone el Art. 718 C.Pr.Civ. No. 34, Tr., May. 2010, B.J. 1194.

No entraña la nulidad del embargo inmobiliario la afirmación del deudor de que realizó pagos que dejaron sin justa causa el proceso realizado. Si hay varios embargantes, o si existen acreedores inscritos o dispensados de la inscripción, o si la adjudicación ha sido ya hecha, como en la especie, el embargado no podría perseguir eventualmente más que daños y perjuicios contra aquél que hubiese embargado sin justa causa. No. 7, Pr., Jun.2010, B.J. 1195.

Incidentes del

Cuando el tribunal decide sobre un incidente contencioso surgido en el procedimiento de embargo inmobiliario, la sentencia de adjudicación adquiere todos los caracteres de forma y de fondo inherentes a las sentencias propiamente dichas, y es susceptible de las vías de recurso, sin importar que la decisión incidental y la adjudicatoria hayan sido dictadas separadamente. No. 20, Ter., Jul. 2008, B.J. 1172.

La Ley 6186 sobre Fomento Agrícola sólo establece un procedimiento especial para los reparos y observaciones al pliego de condiciones. Todas las demás demandas incidentales deben regirse por el procedimiento establecido por el derecho común para el embargo inmobiliario. No. 9, Pr., Nov. 2009, B. J. 1188.

Las demandas incidentales establecidas conforme al art. 718 del C. Pr. Civ. no son las mismas, ni pueden ser equiparadas a las demandas previstas por los arts. 728 y 729. No. 33, Pr., Nov. 2011, B. J. 1212.

Oponibilidad a terceros

Desde el momento de su transcripción o inscripción, el embargo es de conocimiento general, oponible a todo el mundo y, en consecuencia, los terceros no pueden alegar su ignorancia o su buena fe al adquirir el inmueble embargado. No. 16, Pr., Feb. 2006, B. J. 1143.

Plazos para la inscripción del mandamiento de pago y para su conversión en embargo inmobiliario.

Es criterio constante que dentro del procedimiento de la Ley No. 6186, mod. por la Ley 659 de 1965, el plazo de 20 días para inscribir el mandamiento de pago y el de 15 días para su conversión en embargo inmobiliario son simultáneos y corren al mismo tiempo, pero producen efectos diferentes. Ambos tienen como punto de partida la fecha de notificación del mandamiento de pago, de tal manera que a los 15 días después de la notificación queda convertido en embargo inmobiliario en el caso en que el deudor no pague la deuda, sin importar que se haya inscrito o no el mandamiento de pago. No. 48, Ter., Oct. 2011, B.J. 1211.

Puja ulterior

El procedimiento de puja ulterior no constituye un incidente de embargo inmobiliario, sino una secuencia normal del procedimiento de embargo inmobiliario. Las incidencias que surgen durante el curso de un procedimiento de esa clase son resueltas conforme a las reglas del derecho común del embargo inmobiliario. No. 15, Pr., Oct. 2010, B. J. 1199.

Registro del mandamiento de pago

Para que dos días de tardanza en el registro del mandamiento de pago tendente a un embargo inmobiliario ocasionen la radiación de dicha inscripción, es necesario hacer constar en la sentencia el agravio que ella ocasiona, máxime si se trata de un procedimiento seguido bajo la Ley 6186 sobre Fomento Agrícola. No. 17, Tr., May. 2010, B.J. 1194.

Sobreseimiento

La demanda principal en nulidad del título que sirve de fundamento a un embargo inmobiliario no tiene por efecto el sobreseimiento obligatorio de las persecuciones. No. 36, Pr., Sept. 2010, B. J. 1198.

Sustitución del inmueble embargado

Para que el Juez de los Referimientos disponga el cambio de una garantía por otra, es necesario que precise los motivos que originan ese cambio y los perjuicios que se producirían al embargado si se mantuviese la garantía original. Cuando se trata de garantías inmobiliarias es necesario ponderar el valor de cada una, debiendo también tomarse en consideración sus gravámenes y titularidad, lo que incide en la posibilidad de ejecutarlas. Para rechazar una solicitud de sustitución es pertinente tener en cuenta que el inmueble ofertado como sustituto está amparado por una Carta Constancia, lo que no padece el inmueble originalmente embargado. No. 35, Ter., Jul. 2008, B.J. 1172.

Título ejecutorio

Además de los acreedores hipotecarios y de los titulares de privilegios inscritos sobre el inmueble, cualquier acreedor quirografario puede trabar embargo inmobiliario con base en un título ejecutorio líquido y exigible, sin necesidad de inscribir previamente una hipoteca. No. 1, Pr., Ene. 2005, B. J. 1130.