

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
CUNDINAMARCA  
SALA CIVIL - FAMILIA**

MAGISTRADO PONENTE	: PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
CLASE PROCESO	: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL
DEMANDANTE	: BANCO DE BOGOTÁ S.A.
DEMANDADO	: FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO Y OTROS
RADICACIÓN	: 25386-31-03-001-2019-00217-01
DECISIÓN	: CONFIRMA AUTO APELADO

**Bogotá D.C., ocho de agosto dos mil veintitrés.**

Se procede a resolver el recurso de apelación formulado por la parte demandada actuando a través de apoderado judicial, contra el auto de 14 de marzo de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa (Cund.), mediante el cual se decretaron medidas cautelares.

**I. ANTECEDENTES:**

1. Por auto de fecha 14 de marzo de 2023 (archivo 19 expediente digital), el juzgado de primera instancia, decretó el embargo de los inmuebles objeto del gravamen hipotecario, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 166-94193, 166-94200, 166-94187, 166-94189, 166-94158, 166-94162, 166-94164, 166-94169, 166-94170, 166-94170, 166-94171, 166-94172 y 166-94152.
2. Contra esta decisión, la parte demandada a través de su apoderado, formuló recursos de reposición y en subsidio el de apelación (archivo 21 expediente digital), argumentando para ello que, en el proceso se estudia la efectividad de la garantía real del artículo 468 del Código General del

---

EJECUTIVO de BANCO DE BOGOTÁ S.A. contra FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO Y OTROS. Apelación de Auto.

Proceso, por lo que la exigencia correspondía sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-90837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, razón por la cual, pretender afectar otros inmuebles, afecta de manera directa derechos de terceros ajenos que se verían afectados con la practica de dichas medidas cautelares solicitadas, esto, en razón a que la solicitud deprecada modifica sustancialmente lo pretendido en el escrito de demanda.

Concedido el recurso de apelación que es del caso resolver, conforme a las siguientes,

## **II. CONSIDERACIONES:**

No expone la parte demandada las razones fácticas ni jurídicas, por las que a su juicio, no precede el embargo de los bienes sometidos a hipoteca, pues su argumento central se concreta a eventuales perjuicios a terceros, sin que justifique válidamente la improcedencia de la cautela, bien por tratarse de bienes inembargables, bien por estar afectados por otras medidas que impiden su práctica, o cualquier circunstancia jurídicamente válida que impida la consumación del embargo, por lo que su alzada carece de fundamentación jurídica, dado que eventuales perjuicios a las partes o a terceros no es causa que impida la práctica de medidas cautelares de bienes hipotecados en esta clase de procesos, vale decir, ejecutivo para la efectividad de la garantía real.

Si bien es cierto la hipoteca recayó sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 166-90837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa (Cund.), dicho inmueble fue sometido a régimen de propiedad horizontal, razón por la cual con base en dicha matrícula inmobiliaria fueron abiertas las matrículas inmobiliarias que forman parte de la propiedad horizontal, según lo acredita el certificado de tradición del referido inmueble de

mayor extensión aportado con la demanda, cuyos inmuebles fueron embargados en la providencia apelada, las cuales por consiguiente, quedaron igualmente afectados con el gravamen hipotecario (páginas 90 a 11 del cuaderno principal).

Lo anterior en aplicación de la clara regla establecida por el artículo 17 de la Ley 675 de 2001 “Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal”, que impone la afectación con hipoteca de las unidades privadas surgidas de la propiedad horizontal.

**“ARTÍCULO 17. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.** Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

**PARÁGRAFO.** Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado”.

Consecuente con lo dicho, los argumentos aducidos como sustento de la alzada no tienen vocación para la revocar la providencia apelada, en cuyo caso la decisión motivo de apelación será confirmada imponiendo a la parte demandada condena al pago de costas por el trámite del recurso (art. 365 – 1° C.G.P.).

**III. DECISIÓN:**

Congruente con lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca,

**RESUELVE:**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto apelado esto es, el proferido el 14 de marzo de 2023, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de La Mesa.

**SEGUNDO:** Condenar a la parte demandada al pago de costas por el trámite del recurso. Liquidense por el juzgado de primera instancia con base en la suma de \$1.000.000, como agencias en derecho.

**CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE**

PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado

**Firmado Por:**  
**Pablo Ignacio Villate Monroy**  
**Magistrado**  
**Sala Civil Familia**  
**Tribunal Superior De Cundinamarca**

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: **f9e14e2588cb29df749c3ec3346e984032648cd08933c49873ba129d4ee67405**

Documento generado en 04/08/2023 06:08:34 PM

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