

F3  
378

Medellín, Febrero 11 de 2020

371 (Ciro) (C)  
11 FEB 20 4:51 PM DECM

Señor

**JUEZ SEGUNDO CIVIL CIRCUITO DE EJECUCION DE SENTENCIAS**

**MEDELLÍN**

**DEMANDADNTE: GLORIA AMPARO CIRO OSOSRIO**

**DEMANDADO: JORGE A VANEGAS Y ASOCIADOS CONSTRUCTORES Y S.A.S**

**RADICADO: 05001 31 03 013 2017 00363 00**

**REF: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO APELACIÓN**

Yo, **CLAUDIA LORENA FLOREZ CIRO**, identificada como aparece al pie de mi firma y obrando en calidad de apoderada de la parte demandante, por medio del presente escrito interpongo recurso de reposición y en subsidio apelación, en contra del auto proferido el pasado 5 de febrero del 2020, por medio del cual, se negó el levantamiento del embargo sobre dos matriculas inmobiliarias, de conformidad con los siguientes argumentos.

1. Poniendo en contexto al despacho y al honorable Juez, sobre la problemática que existe frente al proceso hipotecario en curso, en el que se solicitó el embargo y posterior secuestro de varias matriculas inmobiliarias entre las que se encuentran algunas que provienen de un lote de mayor extensión, sobre el cual se construyó un conjunto de aproximadamente 49 apartamentos y demás inmuebles, todos con matriculas inmobiliarias independientes, de los cuales a la fecha aún continúan afectadas por las garantía real Hipoteca que recae sobre el lote de mayor extensión un aproximado de 29 inmuebles, entre apartamentos y cuartos útiles, y que como tal hoy en día sirven como sustento y soporte de garantía de las pretensiones del acreedor hipotecario dentro del proceso de la referencia. Ahora bien, el auto en mención y sobre el cual pretendo se de una reconsideración, indica que la obligación hipotecaria es indivisible, pero no se está tenido en cuenta que estamos ante matriculas inmobiliarias independientes, sobre las cuales se pretende transar en cierta forma la obligación, esto en aras de que los terceros afectados y ajenos a este proceso, que en algún momento pretendieron adquirir mediante una promesa de compraventa alguno de los inmuebles hoy objeto de embargo, tengan la posibilidad de lograr su cometido, luego de llegar a una negociación entre la parte demanda y la parte actora y directamente afectada, negociación que no es posible que se den en bloque, es decir que no ha podido ser lograda con la totalidad de las matriculas (con los terceros involucrados) que a la fecha se encuentran embargadas, pues estamos frente a una obligación dineraria bastante onerosa y en la que cualquiera no se le hace posible resolver, Maxime cuando la propia parte demandada no cuenta con recursos propios para satisfacer las obligaciones contraídas con la demandante Señora Gloria Amparo Ciró Osorio.
2. En Colombia y por medio de la ley 1579 de 2012, se hace perfectamente posible, que una vez se divida un lote de mayor extensión, sobre el cual pesa

una hipoteca, puedan irse desafectando de forma gradual, las matriculas inmobiliarias resultantes de su división y que a su vez permanecen afectadas por el gravamen y continúan siendo la garantía real de los acreedores, haciendo posible el pago progresivo de las obligaciones contenidas en el título valor, situación que es perfectamente viable dentro del proceso que nos ocupa, pues si bien la idea de ir realizando abonos a la deuda entre intereses y capital, daría lugar a que pueda ir disminuyendo la garantía como transacción entre las partes, quienes en el caso específico se encuentran plenamente de acuerdo. Sea la oportunidad para aclarar que lo que no se permite es desafectar bienes que se encuentren debidamente embargados, sin que antes se allá dado el debido levantadito de la medida que sobre ellos recae.

3. Como lo indique anteriormente tal situación no implicaría que la garantía real se extinga, pues seguirían afectadas y embargadas, aquellas matriculas de las que no se solicite el levantamiento de la medida, buscando así salvaguardar la individualidad de cada inmueble, sobre los cuales se está solicitado el levantamiento de la medida existente. Medidas que en su momento debieron ser presentadas de forma individual, como se evidencia en el expediente, pues no bastaba con mencionar que se solicitaba el embargo de la M.I N° 01N-3802, para que por sí solo quedaran embargados los inmuebles que son objeto de controversia, Maxime cuando ya muchos de los derivados de dicha matricula habían sido debidamente desafectado del gravamen hipotecario con la debida autorización del acreedor y el visto bueno de la Oficina de Instrumentos Públicos Respectiva.
4. Ahora bien y de conformidad con lo manifestado por el despacho, sobre la indivisibilidad de la hipoteca, también me permito, apartarme de tal posición de conformidad con la ley 962 de 2005, que indica que los acreedores hipotecarios si cuentan con la viabilidad de dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre construcciones sometidas a régimen de propiedad horizontal, dicha ley regula de manera general lo relativo a la situación de las hipotecas de mayor extensión y la liberación de tales gravámenes a medida que se enajenan los inmuebles.
5. Encontramos también que el artículo 6 de la ley 66 de 1968 se lee: *"Cuando el terreno en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, para obtener el permiso correspondiente ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción"*
6. *Por su parte el Artículo 17 de la ley 675 de 2001 dice: 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.*

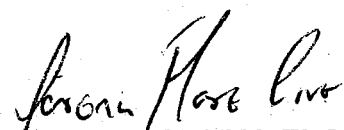
*Parágrafo. Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar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

Bajo este contexto podemos inferir claramente que prevalecen dos circunstancias de carácter jurídico sobre el tema: la primera, prevista como una facultad de los acreedores hipotecarios que consiste en la viabilidad de dividir las hipotecas constituidas en su favor y, la segunda, atinente al imperativo para el propietario inicial de protocolizar con la escritura de compraventa con pago de contado la certificación del acreedor sobre el levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión, requisito sine quanon para que el registrador autorice el otorgamiento de la escritura.

7. Ahora bien, puede existir preocupación del señor Juez, con respecto a aquellas matriculas, sobre las cuales algunos terceros ajenos a la obligación han presentado oposición, pero es preciso aclarar que respecto de aquellas sobre las cuales estamos solicitando actualmente el levantamiento de la medida cautelar y que son específicamente las matrículas identificadas con el N° 01N-5383849, de la cual si bien se presentó una oposición, también se puede evidenciar dentro del expediente el desistimiento de dicha oposición, y sobre la M.I. N° 01N-5383849 sobre la cual a la fecha no se ha realizado la diligencia de secuestro respectiva, no existe intención de oposición por parte del tercero tenedor. por lo que no estamos o pretendemos de forma alguna evadir el derecho que cada persona que pueda resultar directa o indirectamente afectada pueda ejercer, sino simplemente estamos buscando una alternativa de solución para quienes de forma libre y voluntaria así lo han solicitado.

Así las cosas, reitero señor Juez la necesidad de que reconsidere su posición, tomando en cuenta que el acreedor hipotecario si tiene la facultad de dividir la hipoteca, cuando se trata de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal, como claramente ocurre en el caso que nos ocupa y le permita a las partes implicadas y a los terceros indirectamente afectados, poder encontrar una alternativa de solución viable y que no contrarié de ninguna forma la legislación Colombiana, y se puedan ir así satisfaciendo las pretensiones de la parte demandante y también, se pueda ayudar a quienes de una u otra forma ven perdidas sus esperanzas luego de que de manera ingenua realizaron una negociación sobre bienes afectados con el gravamen de hipoteca y que no pudieron ver culminados sus proyectos por la falta de escrituración, debido a que no existía la certificación del acreedor que se exige para ello.

Cordialmente,

  
**CLAUDIA LORENA FLOREZ CIRO**  
**C.C 1.037.578.364 DE ENVIGADO**  
**T.P. 183.897 DEL C.S DE LA J**