

**CLAUDIA LORENA FLOREZ CIRO
ABOGADA UNAULA**

Señor:

Señor:

**JUEZ SEGUNDO (02) CIVIL CIRCUITO DE EJECUCIÓN DE
SENTENCIAS
MEDELLÍN**

**PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE: GLORIA AMPARO CIRO OSORIO
DEMANDADO: JORGE A. VANEGAS ASOCIADOS Y
CONSTRUCTORES S.A.S
RADICADO: 05001 31 03 013 2017 00363 00**

Yo, **CLAUDIA LORENA FLOREZ CIRO**, Actuando en calidad de apoderada de la parte actora en el proceso indicado en la referencia, por medio del presente escrito y de conformidad con el Artículo 322, me permito sustentar el recurso de apelación que se deriva de la reposición interpuesta el 11 de febrero de 2020, luego de encontrar que el Juez de Primera instancia mantenga su posición sobre la indivisibilidad de la hipoteca.

Para contextualizar al honorable tribunal, hago referencia a la solicitud de desembargo, realizada sobre dos matriculas inmobiliarias, identificadas con N°01N-5383849 y la N°01N-5383852.

Matriculas que son objeto de la garantía real y están debidamente embargadas, dentro del proceso de la referencia, luego de ser afectadas por el gravamen de hipoteca abierta sin límite de cuantía derivada de la Escritura pública N°3.601, del 19 de Diciembre de 2012 ante la notaria 1 de Medellín, sobre el lote identificado con MI N° 01N-3802, es decir que una vez se individualizaron los inmuebles construidos sobre el lote de la referencia, quedaron cobijados bajo el gravamen hipotecario como bien corresponde.

Ahora bien, **la ley 675 de 2001 en su artículo 75, es clara cuando habla de la 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 afecta la unidad privada objeto del acto. El Notarios no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.*

Para el caso que nos atañe, y siendo concretos, se realizó una negociación con el demandado, luego de verificar que existían terceros interesados en adquirir los inmuebles que son objeto de litigio en el presente proceso, así las cosas y como es discreción de las partes conciliar sus obligaciones, se procedió a la realización de un abono sobre el valor total de la obligación, y a su vez se hizo la presente solicitud de desembargo de las matriculas mencionadas, para que de conformidad con la ley se procediera a la escrituración de las mismas, con el conocimiento y la autorización de la parte demandante, ante la autoridad respectiva, en este caso la notaria elegida entre las partes a negociar. Situación que es a todas luces común y de diario vivir, entre el sector de la construcción de inmuebles sometidos a propiedad horizontal, pues cada que un lote es construido, y dividido, se desprenden de él matriculas particulares y aunque exista un gravamen hipotecario como en el caso de la referencia, se hace posible desafectar cada una de las matrículas, de forma individual y paulatina, para que puedan ser enajenadas a los distintos compradores de éstas.

Ahora bien, el juez que profirió el auto negando el recurso de reposición sobre la situación mencionada, argumenta que se hace necesario culminar con el proceso para poder levantar las medidas respectivas, situación con la que no concordamos, pues este proceso puede derivar en el remate de algunas o de todas las matriculas que se encuentran afectadas; y cuando nos referimos a algunas, lo hacemos, porque existen opciones en trámite sobre algunas de las otras matriculas embargadas en el presente proceso, de las cuales no podemos garantizar su eficacia.

Por otro lado, con su determinación, está impidiendo la libre conciliación de la obligación, y peor aún, el entendido de que si llegado el caso, el actual demandado no contara con los recursos necesarios para cancelar la obligación que tiene pendiente, se deberían rematar todos los bienes, incluso aquellos que se encuentren en manos de poseedores ajenos a este proceso, situación que tampoco se dará en bloque de remate, pues cuando esta circunstancia se presente, se procederá como es el deber ser al remate de cada matricula existente y gravada como garantía, de forma individual, para

la adquisición libre y voluntaria de quien se postulen para su comercialización.

Ante esta situación y sin desconocer los argumentos expuestos por el señor Juez de primera instancia, me permito ir sobre los mismos y manifestarle que si de conformidad con el artículo 2433 del Código Civil, es muy clara la posibilidad de entender que el acreedor hipotecario puede hacer efectivo su derecho de hipoteca pidiendo la venta de todos los inmuebles afectados con el gravamen o de cualquiera de ellos, y si bien aquí solo existe un abono parcial a la obligación, es perfectamente viable solicitar de común acuerdo el levantamiento de las medidas sobre dos de los inmuebles afectados, pues la garantía real no se va extinguir bajo este presupuesto y continuara siendo valida y efectiva sobre el restos de los inmuebles afectados por la misma.

Es de aclarar que aquí cada inmueble esta debidamente individualizado, que existe un animo conjunto de negociar, que hay unos terceros poseedores afectados por la situación y que la idea es poder ir cumpliendo con la totalidad de la obligación que se ira incrementando de forma desproporcional, si no se permite que se puedan concretar este tipo de solicitudes, con esto de ninguna forma se desnaturalizara el proceso, pues sería tanto como inferir que aquellas matriculas que antes de que se iniciara el mismo, lograron ser debidamente desafectadas del gravamen que pesaba sobre ellas, habrían tenido que ser incluidas dentro del presente proceso, situación que no se dio por ser legalmente imposible atacar aquellos bines que ya se encontraban fuera del gravamen mencionado, por la desafectación realizada con la autorización expresa del acreedor aquí demandante, quien inicio la actuación judicial, por el no pago del resto de la obligación contenida en los títulos entregados para el inicio de la acción, es de recordar que cuando iniciamos el proceso también mencionamos los abonos realizados con antelación y solo se pretende satisfacer el pago sobre el resto de la obligación adeudada, y se mencionó que la construcción realizada sobre el lote de mayor extensión contenía un total de 49 apartamentos y un restante en cuartos útiles, cada uno con identificado con su respectiva matricula luego de ser debidamente desenglobado, de los cuales para la fecha de inicio de la acción judicial, solo podíamos solicita el embargo de un total de 29 inmuebles y no por ello se nos impidió el acceso a la justicia o se deslegitimó la validez de la hipoteca gravada en cada uno de los inmuebles perseguidos.

Por Otro lado, y con todo el respeto que se merece el Juez Ad-Quo, resulta contradictoria su manera de percibir el trámite de este proceso, cuando ya en una oportunidad y ante la oposición realizada por terceros ajenos al mismo, frente a la diligencia de secuestro realizada a cada una de las matrículas individuales existentes y embargadas, le solicitó a los opositores, individualizar sus predios allegando el certificado de

libertad de las matrículas sobre las que pretendían hacer valer sus derechos.

Con la decisión adoptada por el juez en mención, sentimos que se está coartando la posibilidad de encontrar fórmulas de arreglo que le permitan a los terceros involucrados de forma indirecta y a las partes interesadas satisfacer sus pretensiones que nos son mas que lograr el pago efectivo de la deuda y permitirles a los incautos que hayan sido perjudicados, encontrar una solución a su problemática y lograr la escrituración efectiva de los predios adquiridos a la constructora mencionada, bajo el conocimiento de la existencia de una hipoteca que pesaba sobre ellos.

Nos parece que el Juez, debe tratar de dar soluciones y no impedir o agrandar las dificultades que ya se están presentando, necesitamos una justicia eficaz, que nos brinde apoyo ante estas situaciones, no que ate nuestras dificultades al tenor literal y exegético de ley.

Del señor juez,



CLAUDIA LORENA FLOREZ CIRO.
T.P. No 183.897 del C.S DE LA J.
C.C No 1.037.578.364 De Envigado