

## RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



### JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C., octubre veintisiete (27) de dos mil veintidós (2022).

Referencia. 11001 3101 022 2019 00362 00

1. Acorde con los lineamientos del artículo 132 *ibidem*, el legislador estableció que el Juez tiene la facultad de ejercer control de legalidad de todas las actuaciones procesales, con el fin de garantizar el debido proceso de las partes intervinientes en los respectivos juicios.

Bajo tal panorama, debe decirse, que revisado el expediente, se observa, sin lugar a dudas, que el señor Juan Camilo Ramírez Espinoza presentó demanda ejecutiva para hacer efectiva la hipoteca que recaía sobre los inmuebles con matrícula inmobiliaria 50N-20142745, 50N-20142718, 50N-20142722 y 50N-20142736 con el objeto de obtener el pago de las acreencias contenida en los pagarés 001, 002, 003 y 004 (fls.139 a 145, pdf. 001), en contra de Piserra Arquitectos S.A.S. (fl. 159 pdf. 01).

Y es que el Despacho paso por alto en su momento que quienes se obligaron cambiariamente y personalmente fueron los señores José Octavio Ibáñez Bernier y Julián Solórzano Arismendi (fls.43 a 57, *ib*) a razón de la suscripción de los títulos base de la acción (art. 626 C. G. del P.), ciudadanos que igualmente constituyeron la garantía hipotecaria sobre los aludidos inmuebles, mediante escritura pública No.1436 de 25 de mayo de 2015 (fls.15 a 42, *ib*), cuyo objeto es *“garantizar al ACREEDOR todas las obligaciones que por cualquier concepto tenga o llegare a tener LA PARTE DEUDORA, por capital, intereses, costos y gastos de cobranza si fuere el caso. Las obligaciones respectivas pueden constar en cualquier clase de títulos valores, certificados y notas debito en los que figure LA PARTE DEUDORA directa o indirectamente obligado como girador, aceptante, endosante, suscriptor y ordenando”*.

Empero, obsérvese que los bienes en comento, fueron vendidos a la sociedad Y5 Constructora S. en C. hoy Piserra Arquitectos S.A.S. (Fls.71 a 127 y 129 a 131, *ib*), por ello, en virtud de lo establecido en el inciso 3° del numeral 1° del artículo 468 del

Código General del Proceso, la demanda se dirigió única y exclusivamente contra la actual propietaria de los inmuebles hipotecados.

En ese contexto, si bien en auto de 11 de agosto de 2021 (pdf.006, cd.1), se reajustó el trámite del proceso bajo la cuerda del ejecutivo establecido en el artículo 424 del C.G.P., es cierto que el actor no tenía otra vía que la del trámite hipotecario para cobrarse su obligación, insístase, dado que la ejecutada fue convocada en su calidad de propietaria del predio gravado y no como suscriptora de los títulos base de la acción; de manera que si bien puede perseguir el predio gravado, no así otros bienes diferentes; insístase, dado que la sociedad no se obligó de manera personal.

Evóquese que la *“acción real inherente a la hipoteca se dirige contra el propietario poseedor actual del bien, quien no siendo deudor de la obligación principal, sea porque adquirió la cosa con posterioridad, ora porque amparó una deuda ajena, contrae frente al acreedor una responsabilidad sin débito propio limitada a la cosa gravada, el valor del crédito y sus accesorios, pudiendo ‘abandonársela, y mientras no se haya consumado la adjudicación, de recobrarla, pagando el monto de la obligación y los gastos que este abandono hubiere causado’, pues ‘no se entenderá obligado personalmente si no se hubiere estipulado’ y ‘no habrá acción personal contra él si no se ha sometido expresamente a ella’ (art. 2454 C.C.”* (Sent. Cas. Civ. de 1 de julio de 2008, Exp. No. 2001-00803-01). (Negrita fuera de texto). Y continúa *“el compromiso del propietario del bien se restringe al valor de este, pues “responde con la cosa y sólo con ella” (G.J. CXXIV, 32), mientras que el deudor original responde por la obligación con la totalidad de sus bienes embargables, en desarrollo de la prenda general de garantía de los acreedores”* (Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M. P. Edgardo Villamil Portilla. Sentencia del 2 de diciembre de 2009. Expediente 11001-31-03-009-2003-00596-01).

Ello explica, entonces, que el demandante hubiere acudido al proceso ejecutivo hipotecario donde era factible demandar a la sociedad Y5 Constructora S. en C. hoy Piserra Arquitectos S.A.S., pues se reitera, aunque aquélla no es obligada cambiaria, por el sólo hecho de ser al momento de la presentación de la demanda la titular de los derechos de dominio de los bienes objeto de garantía hipotecaria, estaba legitimada para resistir las pretensiones bajo

las reglas del procedimiento para la efectividad de la garantía real artículo 468 del C. G. del P.

Por otra parte, es de mencionar, que mediante auto de 11 de agosto de 2021, se ordenó el levantamiento de las medidas cautelares decretadas respecto de las cuentas bancarias de la parte ejecutada, lo que entonces sí se compadece con la legalidad del asunto.

Bajo tal panorama, el Despacho erró en las decisiones que sobre el tema se adoptaron previamente, por lo que no queda otro camino, que dejar sin valor ni efecto el numeral 3, 3.1., 3.2., 3.3., 4, 5, 5.1., 5.2. y 5.3. del auto calendado 11 de agosto de 2021 (pdf. 43).

2. Por otra parte, se observa que desde el 8 de julio de 2019, aparece como titular del derecho de dominio de los inmuebles 50N-20142718, la sociedad Inversiones Cesmon S.A.S. (fl.221 a 229, cd.1); sin embargo, no existe certeza respecto de los demás inmuebles quién es su actual titular, sin la demandada o aun la persona jurídica antes mencionada.

Acorde con lo anterior, es oportuno mencionar que según lo establecido por el artículo 468 del Código General del Proceso, cuando se persiga con la demanda ejecutiva el pago de una obligación en dinero, exclusivamente con el producto de los bienes gravados con hipoteca, la demanda, entre otros, se deberá dirigir en contra del actual propietario del inmueble. Si los requisitos para librar mandamiento de pago se advierten cumplidos, además de emitir la orden de apremio, se decretará el embargo y el secuestro del bien hipotecado, estando el registrador obligado a inscribir la medida, aunque el demandado hubiera dejado de ser el propietario del bien y, si eso sucediera, *“el juez de oficio tendrá como sustituto al actual propietario a quien se le notificará el mandamiento de pago”*.

El numeral 2 del artículo 468 de Código General del Proceso, establece varias obligaciones, la primera a cargo del Juez, quien debe decretar el embargo y secuestro del bien de manera conjunta con el mandamiento de pago; la segunda, que debe ser observada por el registrador y atañe a inscribir la medida, aunque el propietario fuera otra persona diferente al ejecutado y, si ello ocurriera, la tercera corresponde al Juez y se circunscribe a tener al nuevo propietario como sustituto del ejecutado.

A su turno, el precepto 68 de la misma normatividad, establece lo que se sigue: “(...) *el adquirente a cualquier título de la cosa o del derecho litigioso podrá intervenir como litisconsorte del anterior titular. También podrá sustituirlo en el proceso, siempre que la parte contraria lo acepte expresamente*”.

Tales supuestos se encuentran estructurados, por lo menos en lo que respecta al inmueble con folio de matrícula 50N-20142718, pues su actual dueño es la sociedad Inversiones Cesmon S.A.S. /fl. 227 pdf. 01), es por ello, que el Despacho, debe reconocer a este nuevo propietario adquirente la calidad de sustituto del ejecutado inicial; sin embargo, en virtud de lo establecido por el artículo 70 del Código General del Proceso, debe tomar el proceso en la etapa en que se encuentre.

En consecuencia, de lo expuesto se dispone, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 468-2 del Código General del Proceso, se tiene como sustituto procesal de la demandada, en lo que respecta al inmueble 50N-20142718, a la sociedad Inversiones Cesmon S.A.S., quien en todo caso habrá de tener la posibilidad de ejercer su derecho de defensa, si en cuenta se tiene que a la fecha en que se hizo dueño, esto es, julio 8 de 2019 (fl. 227 pdf. 01) su vendedora Y5 Constructora S.A.S. no había sido vinculada al juicio.

Notifíquese entonces el mandamiento de pago y esta providencia a la aludida entidad, conforme lo indican los artículos 291 y 292 del C.G.P., o el canon 8° de la Ley 2213 de 2022, previniéndole que este trámite se surte para la efectividad de la garantía real.

Así mismo se requerirá a la parte actora para que en 5 días allegue los certificados de tradición de los otros bienes hipotecados, con miras a corroborar si Inversiones Cesmon S.A.S. también es dueña de esos predios a la fecha y darla por sustituta procesal de manera integral.

3. Atendido lo expuesto, por secretaría ofíciase nuevamente al Registrador, en los términos establecidos en el auto calendado 8 de octubre de 2019 (pdf.001, fl.233), a efecto que acate el embargo sobre los predios gravados que se reclaman en este juicio como garantía de pago de las obligaciones cobradas. Secretaría proceda

a la remisión de los oficios a la parte interesada para su diligenciamiento.

4. Una vez se alleguen los certificados actuales de los predios involucrados en el litigio y verificada la identidad de los actuales propietarios, se resolverá sobre la intervención de Piserra Arquitectos S.A.S. y si hay lugar a su sustitución total en este litigio por Inversiones Sesmon S.A.S.

**NOTÍFIQUESE Y CÚMPLASE,**

MGJ

**Firmado Por:  
Diana Carolina Ariza Tamayo  
Juez  
Juzgado De Circuito  
Civil 022  
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **666b649f6e24ed8f803f6d0dd88e047fb2b8e335cdc459423eba6b6ebceac992**

Documento generado en 27/10/2022 02:11:05 PM

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