

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**



JUZGADO DIECISÉSIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá D.C., doce (12) de marzo de dos mil veintiuno (2.021)

RADICADO: 110014003016**20190095800**
CLASE DE PROCESO: EJECUTIVO CON GARANTÍA REAL
DEMANDANTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.
DEMANDADA: LUZMILA HERAZO DILSON
DECISIÓN: SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Despacho, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 278 C.G. Del P, procede a dictar sentencia anticipada dentro del presente proceso.

I. ANTECEDENTES

La señora LUZMILA HERAZO DILSON otorgó a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., el pagaré con número 05700008900607842 por la suma de \$ 120.000.000 MCTE.

La señora LUZMILA HERAZO DILSON en calidad de propietaria y garantizar la anterior obligación constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de BANCO DAVIVIENDA S.A., sobre el inmueble identificado con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N 20741874 y No. 50N 20741911. Según consta en la Escritura Pública Nro. 177 del 27 de enero de 2015, otorgada en la Notaria 6 del Circulo de Bogotá.

La sociedad BANCO DAVIVIENDA S.A., demandó a la señora LUZMILA HERAZO DILSON, con el fin de obtener los siguientes pagos:

- Por la suma de \$85.016.339,75 MCTE., por concepto de capital insoluto contenido en el pagaré que se aporta para su ejecución.
- Más los intereses de mora sobre la suma indicada en el numeral anterior, desde la presentación de la demanda, esto es 30 de octubre de 2019, hasta la fecha en que se pague la totalidad de la obligación.
- Por la suma de \$4.526.784,65 MCTE., por concepto de cuotas de capital vencidas.
- Más los intereses de mora liquidados sobre cada una de las cuotas.

- \$Por la suma de 8. 373.202,3 MCTE., por concepto de intereses de plazo.

II. TRÁMITE

La sociedad demandante radicó la demanda el 30 de octubre de 2019, de conformidad con el acta de reparto secuencia 83733.

El auto de apremio se profirió el 6 de noviembre de 2019, notificado a la demanda personalmente a través de aplicación TEAMS el 18 de diciembre de 2020, quien a través de apoderada judicial en término de traslado contestó y planteó las excepciones que denomino:

- *“PROCESO EN CURSO SOBRE EL INMUEBLE HIPOTECADO”* sustentada en que “actualmente cursa un proceso declarativo en el Juzgado 25 Civil del Circuito cuyo número de radicado es 11001310302520170082700, en el cual se pretende que se declare la rescisión del contrato de compraventa suscrito entre la señora LUZMILA HERAZO DILSON (compradora), LA FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A vocera de patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE – ABEDULES DE SANTA FE (vendedor) y la sociedad PROMOTORA APOTEMA S.A.S (FIDEICOMITENTE) , sobre el APARTAMENTO NUMERO 1610 GARAJE 283 Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO NUMERO 217, QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ABEDULES DE SANTAFE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGUNDA ETAPA, ubicado en la ciudad de Bogotá en la carrera 20 numero 185- 58 localizado en el piso 16 de la torre 3; protocolizado por escritura pública número 0177 del 27 de enero de 2015 además del reconocimiento de los perjuicios ocasionados por los hechos que se expusieron en la misma. Dentro de la demanda impetrada se solicitó al despacho en petición especial que ordenara la vinculación al proceso al BANCO DAVIVIEDA S.A, como Litis consorte necesario, teniendo en cuenta que este tiene a su favor la hipoteca abierta sobre el apartamento objeto de la demanda con numero de proceso 2019-958 y que actualmente cursa en su despacho, con el fin de que hiciera valer sus derechos, de tal forma que el juzgado accedió a la petición y actualmente el banco se encuentra vinculado dentro del proceso 2017-827.”
- *“INCUMPLIMIENTO DEL BANCO DAVIVIENDA RESPECTO DEL DEBER DE REALIZAR PERITAJE OPORTUNO SOBRE LA GARANTÍA HIPOTECARIA”* fundamentada en que “Al momento en que mi representada adquirió el crédito hipotecario objeto de este proceso, el banco DAVIVIENDA exigió el pago de un peritazgo que debía realizarse sobre el apartamento (...) , peritazgo que debía realizar la misma entidad Bancaria para de esta manera garantizar que el inmueble objeto de préstamo hipotecario cumpliera con las especificaciones y condiciones de una vivienda digna y segura. (...) Sin embargo, pese a las múltiples reclamaciones por parte de la señora LUZMILA frente a estas anomalías, la constructora no arreglo el problema de fondo, y por el contrario estas deficiencias constructivas se agravaron, lo que ocasiono que el apartamento sea inhabitable. (...)Una vez empezaron esta serie de hechos la señora LUZ MILA solicito al banco copia del peritaje, el cual pago para acceder al crédito, pero que lamentablemente el banco no realizo y sin

embargo desembolso el dinero y tomo garantía hipotecaria dicho inmueble, desconociendo que a pesar de ser un apartamento nuevo no se ha podido habitar por el riesgo que implica el hacerlo.

Surtido el traslado de conformidad con el artículo 443 C.G. Del P., la apoderada de la parte demandante en arguyó que: *“el Juez no puede declarar prospera las excepciones planteada porque es evidente que existe un incumplimiento por parte de la demandada con la obligación que aquí se ejecuta y la finalidad de este proceso es obtener el pago de esta obligación, motivos suficientes para continuar con la presente ejecución.”*

Finalmente, mediante proveído que data del 18 de febrero de 2021, se ordenar dictar sentencia anticipada de conformidad con el numeral 2° del artículo 278 Ibídem, puesto que no existen pruebas por practicar.

III. CONSIDERACIONES

Concurren dentro de este proceso todos los presupuestos procesales, como son: La capacidad procesal, la capacidad de las partes para obrar dentro del proceso, además la competencia que tiene el Juzgado para conocer del proceso y la demanda reunió todos los requisitos de ley. De otra parte no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado ni en todo ni en parte, por lo tanto es del caso proferir el fallo de fondo que en derecho corresponda y ponga fin a la instancia.

PROBLEMA JURÍDICO

¿Si en el presente caso se encuentran configuradas las excepciones de mérito propuestas por el extremo demandado o si por el contrario las obligaciones contenidas en los pagarés Nro. 05700008900607842, garantizadas con hipoteca objeto de la ejecución son actualmente exigibles y se encuentran sin solución de pago?

ANÁLISIS DE LOS MEDIOS EXCEPTIVOS

El pilar sobre el cual se ha construido la acción ejecutiva ha sido el incumplimiento del extremo demandado de pagar sus obligaciones en la forma y términos acordados, pero como dicha parte cuestiona la reclamación de la actora, le compete a este Despacho judicial entrar a analizar tanto los supuestos fácticos, como los jurídicos y desde luego, con base en las probanzas existentes emitir la decisión que corresponda.

Sobre la característica del proceso ejecutivo el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá – Sala Civil señaló:

“El proceso ejecutivo se caracteriza porque comienza con una providencia de fondo que, aunque pertenece a la tipología de los autos, tiene la particularidad de encarnar un auténtico pronunciamiento sobre el derecho sustancial reclamado, que supera la simple revisión formal, por lo que el juez, al examinar el título que el demandante de manera necesaria debe presentar con la demanda, de concluir que este reúne las exigencias legales, le ordenará al demandado, que satisfaga la obligación que compulsivamente se

le cobra, “en franco e inmediato reconocimiento del derecho sustancial recogido en la pretensión, aspecto que en los demás procesos sólo se practica en la sentencia, en tanto que el auto admisorio de la demanda que en ellos se profiere, es de estirpe puramente formal” (T. S. de Bogotá. Auto 99-9 del cinco de abril de dos mil dos).

Pues bien, de acuerdo con los documentos allegados con la demanda, fácil resulta concluir la existencia del vínculo entre las partes de este litigio y de contera, su legitimación para acudir al proceso.

Por lo mismo, la parte demandante ostentaba el derecho público subjetivo de acudir al órgano jurisdiccional del Estado con miras a obtener, a través del proceso escogido, la satisfacción de sus pretensiones, las cuales pueden concretarse, en la medida en que sus invocaciones encuentren demostración fáctica y jurídica.

El artículo 468 C. G. Del P no enseña, que a la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, así como el de la hipoteca o prenda, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de diez (10) años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes. La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o la aeronave materia de la hipoteca o de la prenda. Si el pago de la obligación a cargo del deudor se hubiere pactado en diversos instalamentos, en la demanda podrá pedirse el valor de todos ellos, en cuyo caso se harán exigibles los no vencidos.

Revisados los títulos valores adosados con la demanda, se observa que cumplen las exigencias de los artículos 621 y 709 del Código de Comercio, en armonía con el artículo 422 del CGP comoquiera que contienen una obligación expresa, clara y exigible que proviene de la persona que hipotecó el inmueble, se allegó primera copia de la Escritura Pública No. 177 del 27 de enero de 2015, otorgada en la Notaria 6 del Circulo de Bogotá, cumple las exigencia del artículo 80 del Decreto 960 de 1970.

Ahora, se abordará el estudio de las excepciones propuestas por la parte demandada, a fin de resolver el problema jurídico propuesto en ésta instancia, y a partir de allí determinar, si alguna de éstas se encuentra configurada, y en caso positivo, si tiene la virtualidad para dar por terminado el presente proceso.

Frente a las excepciones denominadas: “*PROCESO EN CURSO SOBRE EL INMUEBLE HIPOTECADO*” e “*INCUMPLIMIENTO DEL BANCO DAVIVIENDA RESPECTO DEL DEBER DE REALIZAR PERITAJE OPORTUNO SOBRE LA GARANTÍA HIPOTECARIA*”, se abordará el estudio conjuntamente habida consideración que se encuentran cimentadas bajo los mismos hechos y tienen estrecha relación.

Por consiguiente se pone de presente, que eminentemente la resolución del contrato contenido en la Escritura Pública de Hipoteca no se discute en el presente proceso, puesto que se debe discutir ante el proceso que cursa en la actualidad ante el Juzgado 25 Civil del Circuito de esta ciudad. Aunado a lo anterior, téngase en cuenta que

los vicios ocultos del contrato de compraventa del bien inmueble que se encuentra hipotecado no son competencia de este proceso.

Nótese, que la obligación aquí reclamada por el BANCO DAVIVIENDA S.A., consta en un título valor, esto es pagaré No. 05700008900607842, la cual fue garantizada con la hipoteca abierta sin límite de cuantía, sobre el inmueble identificado con folios de matrícula inmobiliaria No. 50N 20741874 y No. 50N 20741911. Según consta en la Escritura Pública Nro. 177 del 27 de enero de 2015, otorgada en la Notaria 6 del Circulo de Bogotá.

Entonces, lo que debe constatar es que el título valor adosado con la demanda, cumpla las exigencias de los artículos 621 y 709 del Código de Comercio, en armonía con el artículo 422 C. G. Del P., y que se haya allegado la primera copia de la Escritura Pública No. 177 del 27 de enero de 2015, otorgada en la Notaria 6 del Circulo de Bogotá, de conformidad con el artículo 80 del Decreto 960 de 1970. Requisitos que valga la pena reiterar se cumplen a cabalidad en el presente caso.

Por tal razón, lo alegado por la deudora, esto es lo que el BANCO DAVIVIENDA S.A., debió realizarle un peritaje al bien inmueble hipotecado y no lo realizó se escapa de la orbita de competencia, máxime cuando ya fueron colocados en conocimiento de otro estrado judicial y aquí no se ha pedido la prejudicialidad.

Colofón de lo anterior, se declaran no probadas las excepciones de mérito formuladas por el extremo demandado que rotuló *“PROCESO EN CURSO SOBRE EL INMUEBLE HIPOTECADO”* e *“INCUMPLIMINETO DEL BANCO DAVIVIENDA RESPECTO DEL DEBER DE REALIZAR PERITAJE OPORTUNO SOBRE LA GARANTÍA HIPOTECARIA”*, se ordenara seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el auto de mandamiento de pago de fecha 6 de noviembre de 2019, practicar las liquidaciones del crédito y costas, el remate del bien gravado con hipoteca, que se encuentra embargado, para que con la venta en pública subasta se pague el crédito y las costas, y la respectiva condena en costas a cargo de la parte demandada por así disponerlo el artículo 365 Código General Del Proceso.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, **EL JUZGADO DIECISÉIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

V. RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR No probadas las excepciones de mérito propuestas por el apoderado judicial de la demandada LUZMILA HERAZO DILSON que rotuló *“PROCESO EN CURSO SOBRE EL INMUEBLE HIPOTECADO”* e *“INCUMPLIMINETO DEL BANCO DAVIVIENDA RESPECTO DEL DEBER DE REALIZAR PERITAJE OPORTUNO SOBRE LA GARANTÍA HIPOTECARIA”*, por las razones anotadas en esta sentencia.

SEGUNDO: ORDENAR Seguir adelante con la ejecución en la forma dispuesta en el auto de mandamiento de pago calendarizado de fecha 6 de noviembre de 2019.

TERCERO: ORDENAR La venta en pública subasta del inmueble ubicado en la (1) CARRERA 20 # 185-58 APARTAMENTO 1610 CONJUNTO RESIDENCIAL ABEDULES DE SANTAFE H.P., (2) KR 20 185 58 TO 3 AP 1610 (DIRECCIÓN CATASTRAL), identificado con folio de matrícula inmobiliaria Nro. 50N - 20741874, y el bien inmueble ubicado en la (1) CARRERA 20 # 185-58 PARQUEADERO 283 CONJUNTO RESIDENCIAL ABEDULES DE SANTAFE H.P., (2) KR 20 185 58 PQ 283 (DIRECCIÓN CATASTRAL), de la Oficina de Instrumentos Públicos Zona Norte de esta ciudad, cuyos linderos aparecen debidamente determinados en la Escritura Pública No. 177 del 27 de enero de 2015, otorgada en la Notaria 6 del Circulo de Bogotá, con el producto páguese el crédito al demandante por concepto del capital, intereses y las costas.

CUARTO: LIQUIDAR El crédito en los términos del artículo 446 C. G. Del P.

QUINTO: ORDENAR el avalúo del inmueble gravado con hipoteca en la forma dispuesta en el artículo 444 Ibídem.

SEXTO: CONDENAR En costas a la parte demandada. Por Secretaría practíquese incluyendo por concepto de agencias en derecho la suma de \$1.000.000 MCTE. Secretaria proceda de conformidad con el artículo 366 Ejusdem.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Firmado Por:

**MOISES ANDRES VALERO PEREZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 016 CIVIL MUNICIPAL DE 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:

1503f84d7c81c5cb23eebb12a9b2455eda041d3c87c65d7212d23e9270500119

Documento generado en 12/03/2021 12:05:12 PM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>