

República de Colombia
Rama Judicial
Distrito Judicial de Medellín



Juzgado Décimo Octavo Civil del Circuito de Oralidad

Proceso	Ejecutivo Hipotecario
Demandante	Beatriz Bustamante Correa
Demandado	María Marleny Álvarez Galvis
Radicado	05001 31 03 018 2020 - 00058 00
Asunto	Resuelve recurso de reposición

Medellín, diecinueve (19) de marzo de dos mil veintiuno (2021)

I. ANTECEDENTES

1°. La parte actora mediante escrito del 29 de octubre de 2020, interpuso recurso de reposición en contra del proveído del día 27 del mismo mes y año, por medio del cual, se la instó para que asumiera la carga de gestionar y radicar los formatos de “solicitud cancelación gravamen hipotecario” ante la Central de Inversiones S.A. CISA, por tratarse de un asunto que beneficia los intereses de la parte que representa de cara a una eventual venta en pública subasta de los inmuebles que soportan dichos gravámenes hipotecarios. El motivo de disenso del togado radica en lo siguiente:

i) Del artículo 462 del C. G. del Proceso, se desprende la carga procesal que debe ser asumida por la parte actora, la cual consiste en citar al acreedor hipotecario; encontrándose aclarado por parte de Central de Inversiones CISA, que ha sido cancelada la obligación hipotecaria de los señores Genaro Gutiérrez y María Estella Moreno;

ii) Aduce que, desde el auto del 12 de agosto de 2020, ya el Juzgado había aceptado que la parte actora no estaba llamada a gestionar el trámite de cancelación del gravamen hipotecario, porque la norma procesal no le imponía esa carga. Habiéndose acreditado que el crédito hipotecario está extinguido, razón por la cual, no se justifica la citación del acreedor.

iii) El Juzgado insiste sin justificación para ello, en imponer la carga a la parte Actora de cancelar el gravamen hipotecario, cuando el Art. 455 del C. G. del Proceso, dispone que el Juez al momento de aprobar el remate, debe emitir entre otras órdenes, la de disponer la cancelación del gravamen hipotecario que hubiere.

iv) Conforme a las instrucciones brindadas por CISA, para la cancelación del gravamen hipotecario, se requiere acreditar, “*Poder amplio y suficiente debidamente autenticado en notaría, para solicitar el trámite ante CISA*”

para los casos en que el solicitante no sea quien constituye el gravamen o el actual propietario del inmueble debidamente registrado en el folio de matrícula”.

Y conforme a consulta realizada al Jefe Jurídico de CISA, deben ser muy rigurosos en la cancelación de las hipotecas, siguiendo lo dispuesto en la circular 05 de 2020, relativo a las Políticas y procedimientos para dar respuesta a los trámites y peticiones, quejas y reclamos, sugerencias y denuncias de los clientes, numeral 5.7.1. cancelación de gravámenes hipotecarios originados en el BCH actualmente liquidado teniendo en cuenta el convenio firmado con FOGAFIN.

v) Expresa encontrarse en una situación de no resultarle viable acatar las directrices del Juzgado, por tratarse de un asunto imposible de gestionar, teniendo en cuenta que la obligación a su cargo es la de citar al acreedor hipotecario, más no la de levantar dicha garantía.

II. CONSIDERACIONES

2°. Mediante el recurso de reposición consagrado en el artículo 318 del C. G. del Proceso, se pretende que la misma autoridad judicial que emitió la decisión objeto de censura, estudie de nuevo la cuestión puesta bajo su conocimiento, con el propósito de que la analice de cara a circunstancias, elementos o argumentos que no fueron tenidos en cuenta, para que la reconsidere y la modifique, la reforme o la revoque en su integridad.

3°. El Despacho se permite manifestar en el caso bajo examen que no habrá lugar a reponer el auto recurrido, por las siguientes razones:

I) La providencia del 27 de octubre de 2020, fue emitida con ocasión del escrito que remitió al expediente la parte actora, donde informaba que la empresa Central de Inversiones Cisa S.A., daba cuenta de que los señores Genaro Gutiérrez y María Estella Moreno, no eran deudores de esa entidad, por cuya razón, el gravamen hipotecario que afectaba a los inmuebles con M.I. No. 001-219317, No. 001-219287, No. 001-219289, No. 001-219288, No. 001-219290 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, era procedente ordenar su levantamiento, elevándolo a escritura pública y posterior registro de cancelación de las anotaciones mencionadas ante la oficina de registro.

Luego, como la manifestación provenía de la parte actora, quién estaba mostrando unos referentes situacionales de la garantía real y el camino a seguir para su extinción, esta fue considerada como viable, como plausible, como una variable para el cumplimiento de este último cometido; iterase, cancelación de la hipoteca bajo la premisa de que las obligaciones respaldadas ya se habían solucionado. Razón por la cual, se le instó para que impulsara su cancelación directa, agotando el protocolo ante la entidad crediticia, considerándosela como una solución práctica al problema.

Sin embargo, es importante aclarar que, en ninguno de los apartes del escrito del 15 de octubre de 2020, la parte actora informó del contenido de la circular 005- de 2020, relativa a los procedimientos para la cancelación de los gravámenes hipotecarios respecto de obligaciones a favor del Banco Central Hipotecario, por la cual se debía aportar un poder del actual titular del derecho real de dominio de la propiedad o de quienes constituyeron la garantía en su momento, para dar inicio al trámite. En su momento se informó en lo relevante:

“QUINTO. –Que para atender con lo previsto en el numeral anterior el peticionario deberá dar cumplimiento a los requisitos a continuación señalados: a) Diligenciar los formatos “solicitud Cancelación Gravamen Hipotecario” (Anexo 009) adjunto a esta contestación y cumplir con las obligaciones establecidas en cada uno de los numerales expuestos en el mismo, documentos que deberán allegarse en original y copia a nuestras oficinas ubicadas en la Carrera 43 A N° 34-95 Local 100 del Conjunto Comercial Almacentro PH. Cualquier información adicional o dudas sobre el particular podrá dirimirlas en nuestras canales o a través de la línea telefónica 2617600 ext 4601 ”.

Al punto, téngase en cuenta que la circular 05- de 2020 emitida por Cisa S.A., lo es de carácter interna, es propia de la institución, no es una norma con carácter general, impersonal y abstracta, como si son las leyes, por cuya razón, era desconocida para el Juzgado, y por ello, no vinculante, más aún cuando no estaba acreditado su contenido al interior del trámite.

ii) El auto del 27 de octubre de 2020, fue emitido con ocasión de la providencia del 21 de agosto de 2020, dentro del trámite de citación del acreedor hipotecario al juicio, conforme a las preceptivas del Art. 462 del C.G.P., en cuyo numeral segundo de la parte resolutive se consignó:

“DISPONER la citación del Acreedor hipotecario BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, o al sucesor procesal que se acredite, para que haga valer el crédito respaldado con garantía real, constituida mediante la escritura pública No. 1062 del 31 de agosto de 1981 de la Notaría 10ma de Medellín, y que afecta a los inmuebles con M.I. 001-219287, 001-219288, 001-219289 y 001-219290”.

Tal como puede constatarse del contenido de la providencia censurada, la finalidad perseguida es la cancelación del gravamen hipotecario que recae sobre los inmuebles objeto del proceso hipotecario, bajo el entendido de que aún no ha sido posible la comparecencia al proceso del titular originario del crédito hipotecario, Banco Central Hipotecario o de un cesionario del crédito.

iii) El escrutinio del expediente, permite establecer que aún persiste el deber de la parte actora de citar al proceso al Acreedor Hipotecario o al causahabiente singular del crédito, conforme al Art. 462 ib, para lo cual, en los términos del Art. 167 del C.G.P., resulta imperioso que aporte prueba de dicho acto jurídico.

Nos permitimos aclarar que, pese a la manifestación de la empresa Cisa S.A., de auto-reconocerse la calidad de actual titular del crédito extinto y la garantía, con las respuestas de esta incorporadas al expediente digital, no se allegó la prueba que dé cuenta de esa titularidad en el derecho y permita considerarla como acreedora hipotecaria. Y solo una vez haya sido notificada, estando acreditada su calidad, en caso de no comparecer al procedimiento, asumiría las consecuencias negativas derivadas de su conducta procesal, como sería el de la cancelación del gravamen hipotecario en caso de remate del inmueble.

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO DÉCIMO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**,

RESUELVE

PRIMERO. NO REPONER la providencia del 27 de octubre de 2020, por las razones expuestas en la parte considerativa de esta providencia.

SEGUNDO: REQUERIR a la parte actora para que gestione la notificación del Acreedor hipotecario en los términos del auto del 21 de agosto de 2020. En caso de tratarse de un causahabiente a título singular, se deberá allegar la prueba de la cesión del crédito y las garantías.

NOTIFÍQUESE

WILLIAM EDO. LONDOÑO BRAND
JUEZ

(Firma escaneada conforme al artículo 11 del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020 del Ministerio de Justicia y del Derecho)

2

Firmado Por:

**WILLIAM FERNANDO
LONDOÑO BRAND
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 018 CIVIL DEL
CIRCUITO DE MEDELLIN**

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN El auto que antecede se notifica por anotación en estados No. 043 fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy 23 de MARZO de 2021, a las 8 A.M.  DANIELA ARIAS ZAPATA SECRETARÍA
--

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:

075d231b15071b37f5bb241bc7ba9e816b14e58c04f866a1f2a359bf3aa1b4e2

Documento generado en 19/03/2021 02:19:22 PM

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