



## JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, doce (12) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado	05001 31 03 002 <b>2019-00327 00</b>
Proceso	Efectividad de la garantía real
Demandante	John Jairo Muñoz Álvarez
Demandado	Carlos Andrés Builes Piedrahita y otra.
Decisión	Sentencia anticipada Sentencia <b>Nro. 241</b>

Procede el juzgado a dictar sentencia anticipada en el proceso de la referencia, de conformidad con lo preceptuado por el artículo 278 del C.G. del Proceso, conforme los siguientes,

### ***Antecedentes:***

El señor Jairo Moreno Garcés, adquirió el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-550749 por medio de crédito de vivienda con la empresa Nacional de Telecomunicaciones TELECOM. En garantía de dicho crédito, constituyó hipoteca a favor de la Empresa Nacional de Telecomunicaciones TELECOM, por medio de Escritura Pública 1767 de 10 de diciembre de 2010, de la Notaría Sexta del Círculo Notarial del Municipio de Medellín.

Después de una serie de cesiones de derechos, teniendo como origen la supresión de la Empresa Nacional de Telecomunicaciones TELECOM y su consecuente liquidación; el crédito hipotecario fue adquirido por el demandante John Jairo Muñoz Álvarez. Sin embargo, el día 10 de octubre de 2015 fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 001-550749 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, la anotación número 10, por medio de la cual se cancela la hipoteca constituida a favor de la Empresa Nacional de Telecomunicaciones TELECOM consignada en la anotación número 8.

Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jackelin Araly Serna Agudelo adquirieron el bien hipotecado por medio compraventa, consignada en la Escritura Pública Nro. 1859 de 12 de noviembre de 2015 de la notaría 10 de Medellín.

La parte demandante a través de apoderado judicial incoó demanda ejecutiva para la efectividad de la garantía real en contra de los demandados Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jackelin Araly Serna Agudelo.

El 05 de noviembre de 2019 esta agencia judicial libró mandamiento de pago por las sumas referidas en el líbello de la demanda y en contra de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jackelin Araly Serna Agudelo, en consideración a que, al tratarse un proceso ejecutivo de la efectividad de la garantía real, la pretensión ejecutiva debía erigirse en contra de los actuales propietarios.

***Teorías del litigio:***

**De la parte demandante:** La demandante en la causa pretende el pago de las siguientes sumas de dinero a cargo de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jackelin Araly Serna Agudelo, a saber:

\$45.461.552 por concepto de capital contenido en la Escritura Pública 1762 de 10 de diciembre de 2001, más los intereses moratorios causados desde el 02 de enero de 2017, a la tasa del 24% anual hasta el pago total de la obligación.

\$113.568.248 por concepto de intereses remuneratorios pactados a la tasa del 18% anual, causados sobre el anterior capital.

**De la parte demandada:** La parte demandada en el término de traslado propuso las siguientes excepciones de mérito: i) Inexistencia de incumplimiento y de la obligación a cargo del demandado ii) Existencia de legitimación en la causa por activa o causa de la parte demandante (sic), iii) Prescripción de la obligación, iv) Caducidad de la acción, v) Mala fe de la parte actora, vi) Inexistencia del título valor por el cual se constituya una obligación clara, expresa y exigible, vii) Inexistencia de la cadena de endoso y por ende endoso válido que legitimen al demandante para impetrar la acción (sic), viii) Inexistencia o falta de notificación de endosos al demandado (sic), ix) Excepción genérica.

**Problema jurídico:**

Corresponde a la judicatura determinar si en la presente causa existe una falta de legitimación en la causa por pasiva, conforme a la cancelación del gravamen hipotecario que reposa sobre el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 001-550749.

**Caso concreto:**

Sea lo primero señalar que el artículo 468 del estatuto procesal general consagró normas especiales para los procesos ejecutivos en los cuales se habría de pagar obligaciones de sumas de dinero, teniendo como garantía de pago, un derecho real de prenda o hipoteca; al respecto, dicha normativa contempla una serie de requisitos especiales para hacer efectivos los derechos mencionados en curso del derecho de acción, entre ellos, se encuentra la exigencia de dirigir la demanda (...) *contra el actual propietario del inmueble* (...).

Dicho requerimiento se torna jurídicamente lógico si se tiene en cuenta que la ontología de los derechos reales, es el ostentar un derecho sobre una cosa, un bien, y cuyo sujeto pasivo son todas las personas, es decir, que su titular tiene un poder directo sobre la cosa oponible *erga omnes*<sup>1</sup>.

Bajo esta premisa se encuentran instituidas las garantías reales, como lo es la hipoteca, que constituye en favor del titular, la facultad de perseguir dicho bien, sin importar en cabeza de quién esté, tal como ocurre en el presente evento; por cuanto, el bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 001-550749, al encontrarse gravado con hipoteca, le concede al demandante la posibilidad de ejercer la pretensión ejecutiva de efectividad de la garantía real en contra de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jackelin Araly Serna Agudelo, debido a que estos son los actuales propietarios del bien y, bajo esta consideración fue que se libró el mandamiento de pago en su contra. Con lo anterior se concluye que son los llamados a responder por la deuda pese a no ser los deudores del

---

<sup>1</sup> Ternera Barrios F. y Mantilla Espinosa F. El concepto de derechos reales. Universidad de los Andes, Revista de derecho privado, p. 121.

crédito hipotecario, pues, el sujeto activo de un derecho real podrá perseguir la satisfacción de su derecho porque este recae sobre el objeto y no sobre el patrimonio en general del deudor inicial.

Ahora bien, en Colombia existe un compilado normativo encargado de reglar las inscripciones de los derechos reales de hipoteca, este es el actual estatuto registral, la Ley 1579 de 2012, la cual establece como uno de sus objetivos, “(...) *dar publicidad a los instrumentos públicos que trasladen, transmitan, muden, graven, limiten, declaren, afecten, modifiquen o extingan derechos reales sobre los bienes raíces*”; (literal b, artículo 2).

En desarrollo normativo de dichos objetivos, la enunciada ley contempló en su artículo 8, que la matrícula inmobiliaria consignaría los gravámenes hipotecarios, siendo esta, el único instrumento registral válido para probar la existencia de las hipotecas.

Dicho lo anterior, luego de realizar un estudio pormenorizado del certificado de tradición y libertad del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-550749 se encontró que el día 10 de octubre de 2015 fue registrada en dicho folio, la anotación número 10, por medio de la cual se canceló la hipoteca constituida a favor de la Empresa Nacional de Telecomunicaciones “TELECOM” consignada en la anotación número 8; circunstancia que en consecuencia, impide la posibilidad de impetrar la demanda ejecutiva de efectividad para la garantía real, pues dicho gravamen se torna inexistente.

Ahora bien, podría pensarse en un principio que, conforme al poder de saneamiento del proceso que posee la figura del juez como director, pudiera adecuarse el trámite al procedimiento ejecutivo tipo, empero, ello no es posible, ya que la suerte de vinculación de los demandados al proceso radica en que estos son los propietarios del bien (sujeto pasivo del derecho real de hipoteca) y no en virtud de su calidad de deudores del crédito (sujeto pasivo del derecho personal del mutuo).

Dicho lo anterior, conviene estudiar en el presente evento, la figura de la legitimación en la causa; al respecto la posición jurisprudencial colombiana, en sentencia de Casación de octubre 27 de 1987, con ponencia de magistrado

Eduardo García Sarmiento de la Honorable Corte Suprema de Justicia, ha referido que: “(...) *la legitimación en causa es cuestión de derecho sustancial o material cuya falta no impide sentencia de mérito;*(...)” así mismo, citando antecedente de la misma Corporación sobre tal posición, recordó la sentencia del 24 de Julio de 1975 en la cual sostuvo: “(...) *la legitimación en causa, que antiguamente se llamó personería sustantiva, no es un presupuesto procesal, sino una de las condiciones de la acción*”. Esa es la posición de la jurisprudencia, sobre la legitimación en la causa, la cual no es asunto de procesabilidad de la pretensión, sino de fundabilidad de la misma; por ello, su prosperidad o no determinaría el fracaso de la pretensión para la parte actora, o la absolución para la demandada que no estaría ligada por el vínculo jurídico invocado para ser llamada al proceso.

Dicha concepción como presupuesto material de la pretensión, -refiere Devis Echandía- se funda en el hecho de hacer coincidir la afirmación de la titularidad del derecho reclamado, con la real titularidad del mismo; es decir, una mixtificación del vínculo sustancial con la posición procesal<sup>2</sup>, la cual se devela luego de la confluencia de normas sustanciales y procesales que señalen el legítimo llamado a responder y a reclamar en virtud de una relación jurídica.

Bajo esta perspectiva, la legitimación en la causa es coincidencia de titularidades procesal y sustancial del objeto de la pretensión, en ambos extremos subjetivos. En ese orden de ideas, entonces, la legitimación en la causa es un asunto que no se resuelve por vía de excepción previa propiamente dicha – mediante auto – sino que se propone como si lo fuera, pero, en caso de hallarse probada, la decisión ha de tomarse por medio de sentencia anticipada, que es en últimas una decisión definitiva y no parcial como lo son los autos que deciden las excepciones previas.

Dentro de tal contexto conceptual y normativo procesal (artículo 278 numeral 3 del C.G. del Proceso), aunque la etapa probatoria del proceso es el escenario para la obtención, admisión y/o producción de pruebas, el debate se anticipa cuando se propone como previa la excepción de falta de legitimación en la causa; pues, los argumentos y pruebas aportadas por la parte demandada para

---

<sup>2</sup> Devis Echandía, H. Compendio de Derecho Procesal, Tomo I, 13ª edición, Editorial Diké, 1994, p..265.

fundar la resistencia, deberán ser controvertidos y demeritados por el actor para enervar el ataque.

En definitiva, entonces, cuando esa *falta de legitimación* aparece probada, o sea cuando existe certeza de su configuración en esa fase liminar del proceso, puede ser propuesta como excepción y, se reconocerá mediante fallo anticipado, adicionalmente es menester aludir que si el juez la encuentra presente; conforme a la aplicación del artículo 282 del estatuto procesal general, podrá declararla de oficio, por estar, entre las denominadas *excepciones impropias*, llamadas así porque no necesitan ser reclamadas por las partes. Por otro lado, cuando no existe certeza de la inexistencia de la legitimación en la causa, se resolverá de modo desfavorable en sentencia definitiva que ponga fin al litigio.

Todo lo anterior deviene como sustento de lo acaecido en el *sub judice*, por cuanto, la legitimación en la causa por pasiva de los demandados, en el presente proceso viene dada por la calidad de propietarios que detentan Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jackelin Araly Serna Agudelo respecto del bien inmueble con folio de matrícula inmobiliaria 001-550749, ya que como se explicó, el artículo 468 *ibídem*, consagra como un evento especial de legitimación en la causa por pasiva, en los propietarios de bienes gravados con hipoteca, sin consideración a si estos son o no los deudores del crédito inicial, en virtud del cual se constituyó dicho gravamen.

Una vez claro que la legitimación de los demandados en este proceso, deviene exclusivamente del procedimiento ejecutivo para la efectividad de la garantía real, se concluye que, la inexistencia de la hipoteca sobre el bien, acarrea por sustracción de materia, la configuración de la falta legitimación por pasiva de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jackelin Araly Serna Agudelo, pues, para acudir al procedimiento contemplado en el artículo 468 del citado C.G. del Proceso, es imperioso que el bien, se encuentre gravado con dicha garantía.

### **Conclusiones:**

Conforme a las premisas decantadas se tiene que, *i)* el folio de matrícula inmobiliaria es el único medio de prueba en Colombia para demostrar la constitución de un gravamen hipotecario, *ii)* el numeral 1ero del artículo 468 del

C.G. del Proceso, señala como legitimados en la causa en los procesos en que se ejecute una garantía real, a los propietarios actuales del bien, iii) en el folio de matrícula inmobiliaria 001-550749, no se encuentra gravamen hipotecario vigente, por tanto, iv) Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jackelin Araly Serna Agudelo carecen de legitimación en la causa y en consecuencia debe declararse por medio de sentencia anticipada.

Conforme a lo advertido, y en virtud de lo establecido en los artículos 278 y 282 *eiusdem*, se declarará la falta de legitimación en la causa por pasiva y se ordenará cesar la ejecución en el proceso de la causa.

**Decisión:** De conformidad con lo expuesto, el Juzgado Veinte Civil del Circuito de Medellín, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

**F a l l a:**

**Primero: Declarar** probada la falta de legitimación en la causa por pasiva, conforme a lo expuesto en la parte motiva.

**Segundo: Ordenar** cesar la ejecución dentro de la demanda ejecutiva para la efectividad de la garantía real formulada por John Jairo Muñoz Álvarez en contra de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jackelin Araly Serna Agudelo.

**Tercero:** Ejecutoriada la presente providencia, archívese el expediente y realícense las anotaciones correspondientes por secretaría.

**Cuarto:** Se condena en costas a la parte demandante y a favor de la parte ejecutada. Se fija como agencias en derecho la suma de \$9'700.000,00.

**Notifíquese y cúmplase**

**Omar Vásquez Cuartas**  
**Juez**

Firmado Por:  
Omar Vasquez Cuartas  
Juez Circuito

**Juzgado De Circuito**

**Civil 020**

**Medellin - Antioquia**

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: **faf1352e893ba72871b508fff5af33075038fa11750d6323968b78f49f195342**

Documento generado en 12/09/2022 02:24:18 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**