



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, tres (03) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Proceso	Ejecutivo Hipotecario
Demandante	Municipio de Medellín
Demandado	Juan Fernando Gómez Montaña
Radicado	05001-40-03-007-2019-01161-01
Asunto	Revoca auto apelado

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación formulado por el apoderado de la parte demandante contra el auto proferido por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín el veinte (20) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), por medio del cual se negó el mandamiento ejecutivo para la efectividad de garantía real solicitado por el Municipio de Medellín en contra de Juan Fernando Gómez Montaña.

Antecedentes:

Por intermedio de apoderado judicial, el Municipio de Medellín formuló demanda ejecutiva en contra de Juan Fernando Gómez Montaña, pretendiendo que se libere la orden para que este le pague al demandante (i) cincuenta y seis millones novecientos veintiocho mil cuatrocientos cincuenta y ocho pesos (\$56'928.458), como capital sobre el cual se acelera el plazo por mora en el pago de la obligación adquirida; (ii) veinticinco mil quinientos noventa y seis pesos (\$25.596), por los seguros causados y no pagados y (iii) los intereses moratorios correspondientes a las aludidas obligaciones.

Al efectuar el estudio de rigor de la demanda, el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín encontró que el documento allegado como base de la ejecución (Escritura Pública 533 del 11 de abril de 2013, otorgada en la Notaría 9ª de Medellín) no satisface los requisitos contemplados en el artículo 422 del Código General del Proceso, ya que la misma no es exigible en la medida en que *“no contiene la fecha de pago de cada una de las cuotas o instalamentos en los cuales se estipulo (sic) el pago del crédito otorgado, ni tampoco se señalo (sic) fecha cierta para el vencimiento de la obligación”*.

Frente a la decisión del *a quo*, el apoderado judicial de la parte demandante interpuso el recurso de reposición y en subsidio el de apelación, puesto que, en su sentir, la obligación cuya satisfacción se reclama en este caso está contenida en un “título complejo”, y además de los literales C y D de la

escritura pública es posible determinar su fecha de vencimiento. Por auto del ocho (8) de julio de la presente anualidad, el Juzgado, al resolver el recurso mantuvo su posición y en consecuencia no repuso la providencia, por lo que concedió el de alzada formulado de manera subsidiaria, el cual ahora este Despacho pasa a resolver, previas la siguientes

Consideraciones:

Del proceso ejecutivo: Para que una obligación sea exigible por la vía ejecutiva, en los términos previstos en el artículo 422 del C. G. del P., es necesario que se observe la concurrencia de las condiciones formales y sustanciales del documento con mérito ejecutivo, pues solo así podrá verificarse la existencia de una obligación cierta e inequívoca en cabeza del ejecutado. Tales condiciones formales han de verse concretadas en i) la autenticidad del documento base de la ejecución y ii) en que este emane del deudor o de su causante, de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial que tenga fuerza ejecutiva conforme a la ley, o de las providencias que en procesos contencioso administrativos o de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia.

Adicionalmente, resulta inexorable que en el título converjan los requisitos de orden sustancial, esto es, aquellos que dan cuenta de una obligación cierta, clara, expresa y exigible. En cuanto a que la obligación sea exigible, se requiere que esta sea pura y simple, es decir, que no esté sujeta a plazo o condición. Sin embargo, de haberse supeditado la exigibilidad a una de aquellas modalidades, debe estar vencido el plazo o cumplida la condición. Por cierto, la exigibilidad es correlativa a la forma de vencimiento, la cual puede expresarse en vencimientos ciertos y sucesivos, por voluntad de las partes. En ese orden, los contratantes podrán pactar que la satisfacción de la obligación tenga lugar mediante el pago de cuotas periódicas y, a su vez, que el incumplimiento en la cancelación de alguna de estas permita extinguir anticipadamente el plazo y exigir la totalidad de la obligación. Dicho acuerdo, denominado como cláusula aceleratoria, ha sido considerado como la facultad que, por virtud de la libertad contractual, habilita al acreedor, ante el incumplimiento de su deudor, para dar por vencido un plazo de forma anticipada. Por consiguiente, aquel podrá demandar del deudor el cumplimiento inmediato de la acreencia.

Del caso concreto: El debate que se ofrece en sede de apelación se contrae a establecer si la obligación representada en la Escritura Pública No. 533 del 11 de abril de 2013, otorgada en la Notaría 9ª de Medellín es exigible, de

acuerdo a la forma de vencimiento en ella pactada. Para dilucidar dicho planteamiento es ineludible traer a colación los supuestos contractuales de la obligación cuya ejecución se persigue. En ese orden, del título base del recaudo se extrae que Juan Fernando Gómez Montaña (el demandado) se constituyó en deudor del Programa de Vivienda para Préstamos Hipotecarios a los Servidores Públicos y Pensionados del Municipio de Medellín, por la suma de \$66'158.173,00. Y para el pago de dicha cantidad dineraria se acordó en los literales c) y d) de la cláusula sexta del mencionado instrumento público, lo siguiente:

“c) Las cuotas de amortización son deducibles por nómina a partir del desembolso y según la modalidad de pago que tenga establecida la organización municipal, para el tipo de vinculación (...) y pagará(n) al Programa de Vivienda para Préstamos Hipotecarios a los Servidores Públicos y Pensionados del Municipio de Medellín (...) la mencionada suma hasta en trescientas (300) cuotas mensuales e iguales de TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SIETE PESOS M.L. (\$349.207)...

d) (...) En caso de mora el (los) adjudicatario(s) pagará(n) el interés bancario corriente (...) sin perjuicio de que el Municipio de Medellín, a partir de la tercera (3) cuota mensual en mora, inicie las acciones legales tendientes al cobro ejecutivo de la obligación (...).”

Además, en el literal k) de la aludida escritura pública la deudora autorizó al Programa de Vivienda para Préstamos Hipotecarios a los Servidores Públicos y Pensionados del Municipio de Medellín para deducir catorcenalmente las sumas relacionadas con la cuota mensual a pagar.

Bajo esas condiciones, para el Despacho no admite duda que el pago debía efectuarse en 300 cuotas de \$349.207,00 cada una –como literalmente lo pactaron las partes en la escritura pública-, las cuales se descontarían por nómina a partir del momento en que el Programa de Vivienda para Préstamos Hipotecarios a los Servidores Públicos y Pensionados del Municipio de Medellín realizara el **desembolso** de los \$66'158.173,00 que fue el monto otorgado en mutuo. Tampoco está en discusión, según lo anotado en el literal (k) del instrumento, que las deducciones para completar el valor del instalamento –mensual- se realizarían de forma catorcenal.

De esa manera, es preciso aclarar en qué momento tuvo lugar el desembolso del crédito, pues dicha circunstancia se erige como el punto de partida para descontar -de la remuneración de la parte demandada- el monto de las cuotas

de amortización. Para dicho propósito, interesa lo prescrito en el numeral 1o. del literal m) de la cláusula sexta, donde se consignó que la suma dada a título de mutuo con intereses **“se entregará...una vez registrada la presente escritura y aportado el certificado de libertad y tradición”**.

En ese contexto, dos circunstancias dieron lugar al desembolso, a saber: **I)** el registro de la escritura pública; y **II)** la aportación del certificado de libertad y tradición. La primera de ellas se verifica en el folio de matrícula No. 01N-5200851, anotación No. 10; allí puede constatarse que el registro de la hipoteca tuvo lugar el 21 de mayo de 2013. La segunda, relacionada con la entrega del certificado de tradición antedicho, puede acreditarse bien por uno de los medios probatorios legales o, incluso, mediante la afirmación indefinida de haberse recibido en determinada fecha. Lo anterior, sin perjuicio de la posibilidad que le asiste a la parte demandada de controvertir tales circunstancias.

De suerte que para librar el mandamiento ejecutivo, en este caso, no basta con remitirse al contenido de la escritura pública No. No. 533 del 11 de abril de 2013, pues ha de tenerse en cuenta que para fijar los parámetros relacionados con la fecha a partir de la cual se realizaría el primer pago de las cuotas de amortización, es inexcusable acudir a otros documentos, como lo son el folio de matrícula No. 01N-5200851, la prueba de la entrega de dicho certificado, así como a las constancias de las deducciones por nómina a la demandada.

En esos términos, si la escritura pública impone verificar otros documentos, no se aprecian razonables las disertaciones de la juez *a quo*, vinculadas a la negación del mandamiento ejecutivo desde el momento inicial del trámite - pues este contó con la posibilidad de requerirlos del ejecutante-. Mucho menos el que haya decidido mantener su decisión pese a habersele aportado en el trámite del recurso de reposición los documentos útiles para reconsiderar la providencia censurada. Nótese en ese sentido que en el expediente obra certificación expedida por funcionaria del Municipio de Medellín, donde se indica la fecha del desembolso, el inicio de las deducciones al demandado y que la mora en el pago de la obligación se presentó a partir del 9 de julio de 2017 y en abril de 2018 el ejecutado presentaba más de tres (3) cuotas en mora.

Así las cosas, el proceder de la funcionaria de primera instancia se aprecia contrario a la pronta y cumplida administración de justicia, pues desatendió que la parte demandante allegó los documentos necesarios para emitir la orden de apremio y, sin consideración de ello, mantuvo su decisión, a la vez

que tácitamente la conminó a formular una nueva demanda. De manera que la tesis adoptada por el juzgado de primer grado es desacertada y desconoce que el principio de prevalencia del derecho sustancial atiende al compromiso de interpretar las disposiciones procesales como normas instrumentales, pues a ello convoca el mandato del artículo 11 del Código General del Proceso cuando establece: *“Al interpretar la ley procesal el juez deberá tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial... El juez se abstendrá de exigir y de cumplir formalidades innecesarias”*.

En definitiva, se revocará el auto apelado y, en su lugar, se ordenará al juzgado de origen que proceda a pronunciarse respecto al mandamiento ejecutivo teniendo en cuenta las razones expuestas en el presente proveído.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado

Resuelve

Primero: Revocar el auto emitido por el Juzgado Séptimo Civil Municipal de Oralidad de Medellín el veinte (20) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), según las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo: Ejecutoriada esta providencia, devuélvase el expediente al Juzgado de origen.

Notifíquese

Omar Vásquez Cuartas
Juez

E.M

Firmado Por:

OMAR VASQUEZ CUARTAS
JUEZ CIRCUITO
JUZGADO 020 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN

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:

14ccc4ec98ffb59a2f97a6d4540395ff41153244c1c86d74197cb6ff4a323951

Documento generado en 02/09/2020 06:50:38 p.m.