



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO

Medellín, diez (10) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

Radicado	05001 31 03 017 2011 00257 00
Proceso	Ejecutivo Hipotecario
Demandante	Martha Lucia Maya Monsalve cesionaria de Libardo Wilfredo Ospina Ramírez
Demandado	Carlos Mauricio Salinas Sánchez y José Mario Salinas Sánchez
Sentencia	026 Ordena cesar la ejecución

Antecedentes del proceso

La señora Martha Lucia Maya Monsalve adquirió la calidad de acreedora hipotecaria respecto de la hipoteca contenida en la Escritura Pública Nro. 224 del 22 de julio de 2004 otorgada en la notaría única de Tolú del departamento de Sucre y el pagaré CA 143271172 que le cedió Libardo Wilfredo Ospina Ramírez y del cual son deudores Juan David Colorado Rodríguez y Alina Susana Salinas Vélez; hipoteca que está constituida sobre el inmueble con M.I. 340-19243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo.

En providencia del 09 de mayo de 2011 el Juzgado Diecisiete Civil del Circuito de Medellín, libró mandamiento ejecutivo a favor de Martha Lucia Maya Monsalve y en contra de Carlos Mauricio Salinas y José Mario Salinas Sánchez, propietarios inscritos del inmueble hipotecado, decretando el embargo y secuestro del inmueble hipotecado y negando el mandamiento ejecutivo por el referido pagaré al ser deudores distintos a los de la garantía real.

En este proceso, el Juzgado de conocimiento dictó sentencia anticipada el 09 de julio de 2012, declarando la prescripción extintiva de la obligación hipotecaria, decisión que fue revocada por el Tribunal Superior de Medellín en providencia del 15 de octubre de 2013, ordenando seguir con el trámite legal del proceso ejecutivo.

Posteriormente, se decretó suspensión del proceso por prejudicialidad, mediante providencia del 13 de febrero de 2016, dado que se tramitaba un proceso de pertenencia ante el Juez Primero Civil del Circuito de Sincelejo bajo el Rdo. 2013-00053, respecto del inmueble objeto del presente proceso hipotecario, coincidiendo la ejecutante con garantía real con la demandante del proceso de pertenencia. En ese orden, como se buscaba hacer efectiva la garantía real con el producto del bien gravado, no podía continuar el proceso existiendo la posibilidad de que el ejecutante y el acreedor hipotecario fuera la misma persona, pues no sería válida la hipoteca al pretender la venta de un bien propiedad del acreedor, decisión que fue objeto de recurso y fue confirmada por el Superior.

El juzgado el 22 de septiembre de 2020 reanudó el proceso y ordenó oficiar al Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo para conocer el estado del proceso de pertenencia Rdo. 2013-00053.

De la solicitud de la parte actora

El apoderado de la ejecutante informó que el Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo el 06 de noviembre de 2019 dictó sentencia en el proceso ordinario de pertenencia instaurado por Martha Lucía Maya Monsalve, declarando la prescripción adquisitiva de dominio a favor de la actora sobre el inmueble con M.I. 340-19243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, sentencia que fue objeto de recurso de apelación pero, que a su vez fue declarado desierto por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Sincelejo el 12 de agosto de 2020, quedando en firme la sentencia de primera instancia.

Aportó el memorialista, copia de las providencias mencionadas y copia del certificado de libertad y tradición del inmueble de la MI. 340-19243, del 14 de diciembre de 2020, en el cual la anotación 22 del 20 de noviembre de 2020, registró la sentencia del Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo, constando como titular del derecho real de dominio del inmueble la ejecutante Martha Lucia Maya Monsalve. Indicando que, con lo acaecido, operaba la confusión, produciéndose la extinción de la deuda, solicitando con ello el levantamiento del embargo.

Consideraciones del juzgado

La hipoteca es un derecho real constituido sobre un inmueble del deudor o tercero, en beneficio del acreedor, para asegurar el cumplimiento de un crédito, teniendo el acreedor hipotecario el derecho de pedir la cosa hipotecada del deudor moroso, en cabeza de quien se encuentre, para ser vendida en pública subasta y pagar el crédito con el producto de ésta.

Respecto de la acción que tiene el acreedor para hacer efectiva la garantía real, se precisa:

“(...) el acreedor hipotecario, cuando la obligación se hace exigible, tiene distintas acciones para hacerla judicialmente efectiva: una de carácter personal, derivada del derecho de crédito contra el deudor de la obligación, y otra real, proveniente de la hipoteca, contra el dueño del bien hipotecado. Por tanto cuando coinciden en una misma persona esas dos calidades, esto es, la de deudor de la obligación y propietario del bien hipotecado, puede el acreedor escoger la acción que le parezca más conveniente y promover contra su deudor proceso ejecutivo, o el antes llamado juicio de venta de la cosa hipotecada, hoy proceso de ejecución con título hipotecario; en este último evento, o sea, cuando se presenta esa coincidencia entre deudor y dueño, pueden también ejercer la antiguamente denominada acción mixta cuando pretende perseguir además, bienes distintos de los gravados con hipoteca, caso en el cual el proceso se seguirá por los trámites que señala la ley para el ejecutivo arriba mencionado.

En cualquiera de los eventos de que trata el punto anterior, según se infiere de lo que acaba de expresarse, el dueño de la cosa hipotecada que no sea al mismo tiempo deudor de la obligación principal sólo puede ser demandado por el acreedor en ejercicio de la acción real, mediante el trámite establecido para los procesos ejecutivos con título hipotecario”¹.

¹ Sentencia de 17 de junio de 1975, G.J.T. CLI, pág.141. Citado en: Pineda Rodríguez, Alfonso y Leal Pérez Hildebrando, “El título ejecutivo y el proceso ejecutivo”, 12° Edición, Leyer Editores, Bogotá D.C: 2016, pág. 311.

Como derecho real, la hipoteca concede al titular los derechos de la persecución y preferencia consagrados en los artículos 2452 y 2448 del Código Civil, dirigiéndose contra el propietario poseedor del bien objeto de garantía real quien, no siendo deudor de la obligación principal, contrae frente al acreedor una responsabilidad sin debito propio, limitada a la cosa gravada.

Del caso concreto.

Como se indicó en las consideraciones precedentes, el dueño de la cosa hipotecada que no sea al mismo tiempo deudor de la obligación principal solo puede ser demandado por el acreedor en ejercicio de la acción real. En el caso bajo estudio, solo se dispuso el mandamiento ejecutivo en contra de los propietarios del inmueble hipotecado identificado con MI. 340-19243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, quienes para el momento de la orden ejecutiva eran Carlos Mauricio Salinas y José Mario Salinas Sánchez.

Ahora bien, en virtud de la cesión de la hipoteca realizada por Libardo Wilfredo Ospina Ramírez, la acreedora hipotecaria pasó a ser la señora Martha Lucia Maya Monsalve quien, a su vez, con motivo de la sentencia del Juzgado Primero Civil del Circuito de Sincelejo en el proceso de pertenencia con Rdo. 2013-00053, se convirtió en propietaria del inmueble objeto de la garantía real, confluendo de esta forma, en la misma persona, el acreedor y el deudor hipotecario.

En ese orden de ideas, atendiendo a que el objeto del presente proceso es hacer efectiva la garantía hipotecaria con el producto de la venta del inmueble gravado y, dado que este es propiedad hoy de la acreedora hipotecaria, resultaría inocua la venta del bien de su propiedad, para el pago de la acreencia de la cual es titular; por lo cual, se queda sin fundamento la presente acción ejecutiva con garantía real, siendo procedente para el juzgado cesar la ejecución y ordenar el levantamiento del embargo.

Ahora bien, siendo la hipoteca un derecho de prenda que supone siempre una obligación principal y que, por definición del artículo 1439 del Código Civil “*no puede subsistir sin ella*”, desaparece al desaparecer la obligación inicial, sin

embargo, no siempre existe una única obligación, al respecto el Tribunal Superior de Bogotá Sala Civil ha indicado que:

“(…) nada obsta para que se otorgue una garantía hipotecaria que respalde las obligaciones presentes o futuras que llegare a contraer el hipotecante con la persona en cuyo favor constituye el gravamen. Es el caso de la llamada hipoteca abierta –usualmente establecida sin límite de cuantía-, que ampara “varias, diferentes, múltiples, sucesivas obligaciones, por lo común futuras, indeterminadas y determinables durante su vigencia sin necesidad de estipulación posterior, siendo así ‘general respecto de las obligaciones garantizadas’ (cas. civ., 3 de junio de 2005, expediente 00040-01)”, la cual debe ser calificada como una hipoteca eventual o condicional, habida cuenta que el gravamen nace con anterioridad a la obligación a la que accede, de suerte que “si esta llega a ser, la garantía cumplirá su papel; en el caso contrario será baldía.”² (Subraya del despacho)

La hipoteca, en cuanto derecho de prenda supone siempre una obligación principal a la que accede y, como contrato accesorio, no puede perdurar a la extinción de ésta, a menos que respalde las obligaciones futuras. En el caso que nos ocupa la hipoteca fue cerrada vinculada a una única obligación, y dado que es improcedente su materialización como garantía real al encontrarse el bien gravado en cabeza del acreedor hipotecario, se dispondrá la cancelación de esta, oficiando a la notaria respectiva para tal fin.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

Resuelve

Primero: Cesar la ejecución hipotecaria incoada por la señora Martha Lucia Maya Monsalve, por los motivos expuestos en la parte motiva de esta providencia.

² Sentencia del 07 de octubre de 2009, Tribunal Superior de Bogotá, Sala de Decisión Civil, Exp.0620050029501. M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez.

Segundo: Ordenar el levantamiento de la medida cautelar de embargo inscrita en el inmueble con M.I. 340-19243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo – Sucre. Oficiese en tal sentido.

Tercero: Disponer la cancelación de la hipoteca cerrada constituida mediante escritura pública Nro. 224 del 22 de julio de 2004, otorgada en la notaria única de Tolú del departamento de Sucre, la cual fue constituida a favor de Libardo Wilfredo Ospina Ramírez por Juan David Colorado Rodríguez y Alina Susana Salinas Vélez, sobre el inmueble con M.I. 340-19243 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo; exhórtese en a la notaria en mención.

Cuarto: Previas las anotaciones respectivas, se dispone el archivo del proceso.

Notifíquese

Omar Vásquez Cuartas
Juez

MV

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: 471073f194c9bee928fc50bc8508186c50af1039184df8276df749284c050fba
Documento generado en 10/02/2021 09:03:49 AM

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