



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO  
APARTADÓ-ANTIOQUIA**

Veintidós (22) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

Radicado No.	050453103001- <b>2023-00063</b> -00
Proceso:	Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Demandante:	Distribuidora de Granos y Abarrotes El Rey
Demandado:	Ovidio de Jesús Morales García
Decisión	<b>NO REPONE AUTO Y CONCEDE APELACIÓN</b>

En el presente asunto, teniendo en cuenta que después de varios requerimientos, finalmente el día de ayer la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad respondió lo que se le había pedido, se procede hasta ahora a definir el recurso de reposición y en subsidio apelación interpuesto por la parte ejecutante frente al auto del 6 de septiembre hogaño que modificó la naturaleza del embargo sobre el inmueble con folio 008-31696, de real a personal, cuya providencia consta en el archivo electrónico 024.

En efecto, en el archivo digital 033 reposa la reiteración de la nota devolutiva frente al embargo inicialmente decretado en virtud de la acción real y, por ende, este despacho se mantiene en la postura de que esa cautela debe transitar, entonces, a una de concepción personal, esto es, sin preferencia, debido a que la empresa ejecutante no fue la acreedora hipotecaria original, sino apenas la cesionaria; y, como dicha cesión se realizó por documento privado sin registrarse en el folio inmobiliario

respectivo, significa que resulta inoponible frente a terceros, incluso frente al deudor mismo.

Nadie discute que la hipoteca constituye un auténtico derecho real que recae fundamentalmente sobre inmuebles (con una que otra excepción) y su evidente compostura accesoria hace palmario que su efectividad se sujete a la exigibilidad de alguna obligación principal. Así las cosas, la ley ha impuesto la obligatoriedad de que el gravamen hipotecario se publicite en el certificado de libertad y tradición, básicamente, para asegurar la información accesible a la comunidad sobre el historial actualizado de la propiedad a la hora de interesarse en negocios jurídicos sobre la misma, pues el literal a) del artículo 4º en concordancia con el artículo 8º de la Ley 1579 de 2012 imponen dicho asentamiento.

Y siendo así, por el elemental apotegma de que *"lo accesorio sigue la suerte de lo principal"*, de un lado, y de otro, el atinente a que *"las cosas se deshacen o modifican del mismo modo en que se hacen"*, no puede concluirse cosa diferente a que, si la constitución de la hipoteca original necesita escritura pública y posterior registro para estar dotada de eficacia jurídica, en igual medida la cesión de dicho gravamen requiere ambas cosas para tener el mismo efecto preferente. Como quien dice, si al acreedor inicial se le exige tal registro o publicidad de la creación de la garantía hipotecaria, entonces también el cesionario debe hacerlo para asentar que en lo sucesivo hubo cambio del titular de dicha hipoteca y, pueda éste, entonces, sobre esa base, hacerla efectiva por la vía del derecho real.

Tanto es así que en otra época el anterior estatuto de registro inmobiliario contemplaba expresamente que la cesión de los créditos hipotecarios estaban exentos de asentamiento, lo que

significaba que la cesión de la hipoteca en vigencia del Decreto 1250 de 1970 era eficaz aunque se hiciera por documento privado y no requería inscripción, porque el numeral 1° del artículo 4° de ese compendio normativo disponía que: *“Están sujetos a registro: 1. Todo acto, contrato, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes raíces, **salvo la cesión del crédito hipotecario** o prendario”* (negritas y resalto propio).

De esta manera, como el legislador del 2012, en cambio no reprodujo la misma salvedad en la Ley 1579, quiere decir que en la actualidad sí se requiere el registro de la cesión del crédito hipotecario conforme a la ley del registro inmobiliario. Por ende, como en este caso aparece acreditado que **José Apolinar Giraldo Botero**, en calidad de acreedor hipotecario inicial, cedió la hipoteca a favor de la empresa aquí ejecutante por medio de documento privado y sin registrarla, significa que Distribuidora de Granos y Aborrotos El Rey no está habilitada para hacer efectiva dicha garantía, tal cual despunta también de la nota devolutiva de la oficina de instrumentos públicos al negarse a asentar el embargo como real y, por ende, se mantendrá la decisión que dispuso hacerlo como quirografario.

En subsidio, se otorgará la alzada ante el superior funcional por tratarse de una decisión que se enmarca en el numeral 8° del artículo 321 del C.G.P. en tanto allí se modificó la naturaleza del embargo, es decir, se resolvió *“sobre una medida cautelar”*.

En consecuencia, **EL JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE APARTADÓ,**

## **RESUELVE:**

**PRIMERO: NO REPONER** el auto de fecha 6 de septiembre de 2023, por lo antes expuesto.

**SEGUNDO: CONCEDER** el recurso de apelación interpuesto subsidiariamente, en el efecto devolutivo, para lo cual se remitirá el expediente electrónico a la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior de Antioquia.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

(Firmado electrónicamente)

**HUMBERLEY VALOYES QUEJADA**

**JUEZ**

**Firmado Por:**  
**Humberley Valoyes Quejada**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Apartado - 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: **b738cf1ae31c6c1c317dc6033745bb72d9675b284405b1bbe7bf969b04652189**

Documento generado en 22/11/2023 05:03:27 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**