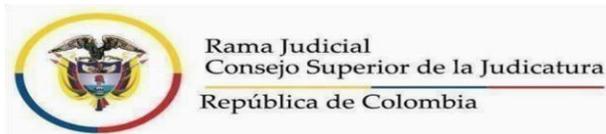


Corozal, Sucre, 10 de Mayo de 2021.

**SECRETARÍA:** Señora Jueza, paso a su Despacho el presente proceso informándole que se encuentra pendiente darle cumplimiento a lo ordenado por la H. Corte Suprema de Justicia por medio de Sentencia, de dejar sin efectos la providencia del 25 de marzo de 2021; así como todas las decisiones derivadas de la misma, y emitir una nueva decisión, acorde con lo expuesto por el Alto Tribunal. Sírvase proveer.

**ISABEL YANETH DIAZ LEGUIA  
SECRETARIA**



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO CON FUNCIONES LABORALES  
COROZAL - SUCRE**

---

Corozal, mayo diez (10) de dos mil veintiuno (2021)

**REF.: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.**

**DEMANDANTE: BANCO BBVA.**

**DEMANDADO: MARGARITA DEL CARMEN BARRIOS DE PEREZ.**

**RADICADO: 702153189001-2003-00429-00.**

Procede el despacho a darle cumplimiento a lo ordenado por la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia en sentencia del 25 de marzo de 2021, notificada vía correo electrónico el día 11 de abril de 2021, de acuerdo con las siguientes

### **CONSIDERACIONES**

Por conducto de apoderado judicial el BANCO GRANAHORRAR como cesionaria y endosataria en propiedad del BANCO CENTRAL HIPOTECARIO instauró demanda ejecutiva hipotecaria en contra de la señora MARGARITA DEL CARMEN BARRIOS DE PEREZ, para obtener el pago de \$30.535.967.48 por concepto de capital, obligación contenida en el pagaré N° 04500918-8, más los intereses de plazo contados a partir del 18 de marzo de 1997 y los moratorios desde el 18 de diciembre de 2002 hasta el día de pago efectivo de la obligación.

Como fundamento de sus pretensiones manifiesta que la parte demandada es propietaria del bien inmueble ubicado en este municipio y que se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria N° 342-001894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal, adquirido por compraventa realizada con la señora Beatriz Isabel Díaz de Martínez, trámites que coincidió en el tiempo con la constitución de hipoteca abierta de cuantía indeterminada a favor del extinto Banco Central Hipotecario.

Que a dicha obligación se le otorgó un alivio de reliquidación por valor de \$3.050.064, equivalente en UVR a 29.514.9584 a fecha 1 de enero de 2000.

Que por auto de fecha 26 de noviembre de 2003 este despacho libró mandamiento de pago en contra de la persona vinculada al proceso como demandada (fls. 36, 37).

En ese mismo auto se decretó el embargo y posterior secuestro del predio gravado con hipoteca, medida que fue comunicada mediante oficio No.1896 del 26 de noviembre de 2003, concretándose el embargo según consta en el certificado de tradición del bien con matrícula inmobiliaria N° 342-0001894, recibidos en este despacho el día 23 de enero de 2004. (fl. 38, 39).

Notificada la parte demandada, este despacho mediante providencia calendada el 09 de julio de 2004 dispuso seguir adelante con la ejecución del proceso, decretó el secuestro del bien embargado para lo cual se comisionó al Inspector Central de Policía, además ordenó la venta en pública subasta del inmueble y se condenó en costas a la parte demandada (fls. 48 y 49).

A través de memorial del 24 de enero de 2014 el apoderado judicial de la parte demandada presentó incidente de nulidad por violación al debido proceso alegando la falta de reliquidación y reestructuración del crédito y el desconocimiento de las directrices de la Ley 546 de 1999 y la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre créditos de vivienda, apoyando su decir en varias sentencias proferidas por el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Sincelejo y varios juzgados de ese mismo circuito judicial.

El Juzgado mediante auto de fecha 2 de marzo de 2016, negó la solicitud de nulidad elevada, entendiendo en ese momento que no operaba *“la terminación del proceso, y mucho menos la suspensión, porque al entrar en vigencia la UVR, el préstamo hipotecario concedido por el entonces Banco Central Hipotecario, a favor de la demandada, se hizo la conversión correspondiente del UPAC, a UVR y se materializó la reliquidación del crédito. Así entonces, en sana lógica, y la cuantía de la diferencia que arrojó la comparación entre las sumas que adeudaba la*

*demandada y las que efectivamente canceló se abonaron a la obligación sin que ésta quedara al día.*

*Cabe recordar que, una vez la entidad acreedora cumplió con el ajuste de la obligación convenida, y efectuada la reliquidación del crédito y abonó su resultado al mismo, fundamentado todo ello en hechos explicativos del cambio de sistema, determinándose de la reliquidación que en virtud del abono no se sufragó la totalidad de las cuotas atrasadas, razón por la cual el litigio se dio inicio, esto es, que a pesar del alivio la obligación continúa en mora, y por ende el proceso se inició. Véase que la reliquidación del crédito, resultó a favor de la demandada la cantidad de \$3.050.064". (fls. 194 a 202).*

En junio 23 de 2016, el apoderado judicial de la demandada, presenta memorial solicitando la terminación de este proceso y consecuentemente el levantamiento de las medidas cautelares, aseverando que la falta de reestructuración del crédito imposibilitaba la continuación de la ejecución por falta de claridad y exigibilidad del título valor y que ello violaba los derechos fundamentales de su apadrinada al debido proceso, vivienda digna y los principios de la buena fe y la confianza legítima, cimentado su decir en diferentes pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia y la Corte Constitucional.

Tal petición fue resuelta por el despacho en auto del 16 de febrero de 2018 (erróneamente calendada como si fuese en el año 2017) manifestando que ya se había realizado un pronunciamiento sobre las mismas aseveraciones y reiterando que *"una vez la entidad acreedora cumplió con el ajuste de la obligación convenida, y efectuada la reliquidación del crédito y abonado su resultado al mismo, fundamentado todo ello en hechos explicativos del cambio de sistema, determinándose de la reliquidación que en virtud del abono no se sufragó la totalidad de las cuotas atrasadas, razón por la cual el litigio se dio inicio, esto es, que a pesar del alivio la obligación continúa en mora, y por ende el proceso se inició"*. Inconforme con la decisión, el apoderado de la demandada interpuso recurso de apelación, el cual se concedió en el efecto devolutivo, y finalmente rechazado por improcedente por parte del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Sincelejo al considerar que los autos susceptibles del recurso de alzada se regían por el principio de taxatividad que rodea al artículo 321 del Código General del Proceso, que consagra que autos son apelables, y adicionalmente señaló que para el caso objeto de análisis no existía norma que amparara el recurso de apelación en contra de la providencia atacada, ordenando en consecuencia la devolución del expediente al juzgado de primera instancia.

Así las cosas, dado que este último auto que hicimos mención ha quedado sin efectos como todas las decisiones derivadas del mismo, por cuenta de la Sentencia del 25 de marzo de 2021, posición que se reiterara en la parte resolutive de este pronunciamiento por cuanto debe el Despacho acatarla a plenitud y resolver

nuevamente la solicitud de terminación que viene interpuesta por el apoderado de la parte demandada, y adicionalmente sujetándose a las consideraciones expuestas en el fallo de tutela.

En este orden ideas, debe el Juzgado analizar el caso en concreto y verificar que se reúnen los presupuestos facticos y jurídicos para finalizar el presente trámite o justificar en debida forma, una decisión que se aparte del precedente.

Efectivamente el derecho a la reestructuración de los créditos de vivienda cobijados por la Ley 546 de 1999 ha sido ampliamente tratado por parte del máximo órgano de la justicia ordinaria así:

*“[Del] artículo 42 de la Ley 546 de 1999, se extrae el deber ineludible [de los acreedores], de reliquidar y reestructurar los créditos de vivienda en UPAC, vigentes al 31 de diciembre de 1999 (...) cuya recuperación pretendían ante los estrados judiciales, pues, para esa fecha todos ellos quedaron con la posibilidad de replantear la forma de pago, de acuerdo con las condiciones económicas de los propietarios que estaban en peligro de perder su lugar de habitación.*

*El incumplimiento de esa carga, en consecuencia, se constituye en un obstáculo insalvable para el inicio y el impulso de los procesos hipotecarios estrictamente relacionados con créditos de vivienda inicialmente concedidos en UPAC, por formar parte de un título ejecutivo complejo cuya acreditación se hace imprescindible, para obtener la orden de apremio en caso de mora de los deudores o si, llevado a cabo ese trabajo, es manifiesta la imposibilidad de satisfacción de éstos con sus actuales ingresos.*

*Si tal falencia no es advertida al momento de librar mandamiento de pago, exige un pronunciamiento de los falladores a petición de parte o por vía del examen oficioso de los instrumentos representativos del crédito cobrado, aún en segunda instancia, por tratarse de un tópico relacionado con la exigibilidad de las obligaciones hipotecarias que llevan inmersos los elevados derechos a la vivienda digna e igualdad entre los deudores de ese sistema.*

*Por ende, si se desatiende esa labor inquisitiva de revisar la suficiencia de los documentos allegados como base de recaudo, por mandato excepcional que emana de la normatividad expedida para conjurar una crisis social, como excepción al principio dispositivo que rige la alzada, se incurre en una vía de hecho que es susceptible de protección.*

*Pasar por alto tal proceder, como si la mera culminación de los hipotecarios de créditos en UPAC relacionados con unidades habitacionales individuales fuera suficiente, sería desconocer los efectos protectores de la Ley de Vivienda, diluidos*

*con el agotamiento parcial de los ordenamientos del párrafo tercero del artículo 42.*

*Tal etapa, esto es, poner fin a un proceso hipotecario sin que mediara pago, sólo constituía un paso para normalizar la situación de los deudores, que se complementarían, indiscutiblemente, con la posibilidad cierta de revisar de consuno entre acreedor y deudor como se diferirían los saldos pendientes.*

*Bajo este entendido, al no analizar los juzgadores a ciencia y paciencia si en los nuevos cobros de créditos de vivienda, cuyos deudores fueron beneficiados con el respiro que les confirió la ley mediante el cese de la ejecución, se satisficieron a cabalidad cada uno los condicionamientos que habilitaban ese posterior reclamo coercitivo de las entidades financieras, se desvirtúa el propósito que inspiró dicha regulación.*

*Esto por cuanto en estos especiales casos, a diferencia de cualquier recaudación compulsiva, no se trata de verificar el incumplimiento de una obligación en los plazos inicialmente pactados, conforme aparece en el título, sino la materialización de la imposibilidad para los demandados de solventar un crédito con el cual buscaron, antes que incrementar su patrimonio, solucionar una necesidad básica de orden superior.*

***Por esto, es labor irrenunciable del fallador escudriñar si quien está en riesgo de perder su vivienda contó con la oportunidad de replantear las condiciones de pago, mediante la reestructuración del crédito, pues, sólo en caso de una dificultad manifiesta en asumir el total de la deuda o ante el quebrantamiento de las nuevas estipulaciones convenidas, estaría habilitado el camino para pedir la venta forzada del inmueble, máxime en aquellos casos en que se cuestiona, directa o indirectamente, la suficiencia del título base de recaudo”*** (ver recientemente, entre otras, en STC5462-2020).

En este sentido corresponde al juez de conocimiento revisar si junto con el título base de recaudo la parte demandante aportó los soportes suficientes que acrediten la reestructuración de la obligación, por cuanto como se ha mencionado en línea jurisprudencial esos documentos constituyen un título ejecutivo complejo y la ausencia de alguno impide continuar con la ejecución, máxime cuando la Corte ha advertido que:

*“la ejecución no finaliza con la ejecutoria de la sentencia, debido a que después del fallo siguen cursando actuaciones en busca de su realización y del cumplimiento del objeto del juicio, consistente en la efectividad de la garantía para satisfacer el crédito cobrado, antes de la almoneda, y mientras ello ocurre, como ha advertido la*

*jurisprudencia, (...) e[is] viable resolver de fondo la petición” (Sentencia CSJ STC5462-2020).*

Bajo las anteriores consideraciones, a vista de este despacho no obra en el plenario del proceso prueba alguna de la referida reestructuración del crédito, elemento este que conforma el título objeto de recaudo, razón por la cual puede concluirse que no se acató el precedente jurisprudencial, en tal sentido no es viable continuar con el coercitivo, dado que estamos frente a una limitación insuperable para que se continúe con la ejecución del juicio hipotecario, resultando en criterio de este Juzgado, suficientes las consideraciones expuestas en la Sentencia del 25 de marzo de 2021 al tratarse de una decisión con la que la Corte Suprema de Justicia, en armonía con la Corte Constitucional, han creado una reiterada línea jurisprudencial, en las que no se debe continuar con la ejecución, previa valoración de cada caso particular –como en el presente asunto-.

Corolario de lo expuesto, no queda otro camino que obedecer y cumplir lo resuelto por la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia y, en consecuencia, aplicando sus precedentes, terminar el proceso por ausencia de la mencionada reestructuración del crédito a cargo de la parte demandante.

En esta misma oportunidad se ordenará el levantamiento de las medidas cautelares decretadas sobre el predio del folio de matrícula inmobiliaria N° 342-001894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal.

Por Secretaría, se hará devolución de la demanda y sus anexos con inclusión de las garantías y el título base de recaudo al demandante, sin necesidad de desglose, para posteriormente archivar el expediente con las constancias del caso.

En mérito de lo expuesto se,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO: OBEDECER Y CUMPLIR** lo resuelto por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, por medio de providencia del 25 de marzo de 2021, conforme lo motivado.

**SEGUNDO:** En consecuencia, dejar sin valor ni efecto el auto proferido por este Despacho el día 16 de febrero de 2018, así como todas las decisiones derivadas del mismo.

**TERCERO: DECRETAR** la terminación del presente proceso por falta de reestructuración del crédito objeto del trámite, de conformidad con las consideraciones expuestas en la Sentencia del 25 de marzo de 2021 proferida por la Sala de Casación Civil de la H. Corte Suprema de Justicia y las motivaciones contenidas en esta decisión.

**CUARTO: LEVANTAR** las medidas cautelares decretadas sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 342-001894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Corozal. Oficiése.

**QUINTO:** Por Secretaría, devolver la demanda y sus anexos, con inclusión de las garantías y el título base de recaudo al demandante, sin necesidad de desglose y posteriormente, archivar el expediente con las constancias del caso.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Clarena L. Ordoñez Sierra', written in a cursive style. The signature is positioned to the right of a vertical line.

**CLARENA LUCIA ORDOÑEZ SIERRA**  
**JUEZA**