

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio
Sala 1ª de Decisión Civil Familia



Magistrada Ponente

Claudia Patricia Navarrete Palomares

Villavicencio, 23 de noviembre de 2023

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de 16 de noviembre de 2023. Acta 66)

Proceso: Ejecutivo - efectividad de la garantía real
Referencia: Apelación sentencia
Radicado: [503133153001 2021 00041 01](#)
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutados: Jhon Carlos Gutiérrez Torres
Alexander Rodríguez Mendoza
Sindy Tatiana Álzate Pinzón
Liza Yineth Álzate Pinzón
Zarquiz Alejandro Antolínez Jiménez

Se decide el recurso de apelación interpuesto por los demandados Alexander Rodríguez Mendoza, Sindy Tatiana Álzate Pinzón, Liza Yineth Álzate Pinzón y Zarquiz Alejandro Antolínez Jiménez frente a la sentencia proferida el 2 de septiembre de 2022, por el Juzgado Civil del Circuito de Granada, Meta, dentro del proceso ejecutivo que en su contra promovió el ciudadano Edgar Toro Sáenz.

Antecedentes

1. Las pretensiones

Edgar Toro Sáenz formuló demanda ejecutiva con efectividad de la garantía real contra Jhon Carlos Gutiérrez Torres, Alexander Rodríguez Mendoza, Sindy Tatiana Álzate Pinzón, Liza Yineth Álzate Pinzón y Zarquiz Alejandro Antolínez Jiménez para que se librara mandamiento de pago a su favor por la suma de \$130.000.000, por concepto de capital contenido en la escritura pública 1786 de 19 de abril de 2013, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio, junto con los intereses de plazo, causados desde el 23 de abril al 23 de octubre de 2013, a la tasa del 1.65% mensual, y por los moratorios generados desde el 24 de octubre de 2013, hasta que se hiciera efectivo el pago de la obligación.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

Simultáneamente con el mandamiento ejecutivo, se dispusiera el embargo y secuestro de los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 236-68362, 236-68363, 236-68364, 236-68365, 236-68366 y 236-68367 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín y se dispusiera la respectiva venta en pública subasta.

2. Los hechos

2.1. Por escritura pública 1786 de 19 de abril de 2013, ante la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio, el señor Jhon Carlos Gutiérrez Torres se constituyó en deudor del ciudadano Edgar Toro Sáenz, por la suma de \$130.000.000, que había recibido a título de mutuo con intereses.

2.2. El plazo para el pago de la obligación fue de seis meses, a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

2.3. Conforme con los certificados de libertad y tradición **236-65864, 236-65865 y 236-65866** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta, el gravamen fue debidamente registrado el 19 de abril de 2013.

2.4. En igual fecha, el demandado recibió la suma de \$130.000.000, que le entregó el señor Toro Sáenz.

2.5. El deudor, durante el plazo, se obligó a pagar intereses a la tasa máxima que reconociera la Superintendencia Financiera.

2.6. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones, el señor Jhon Carlos, en el mismo instrumento escriturario, otorgó hipoteca de segundo grado, en favor del señor Edgar Toro Sáenz, cuyo gravamen se constituyó sobre los mencionados inmuebles 236-65864, 236-65865 y 236-65866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta.

2.7. Tales bienes fueron embargados por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Granada, dentro del proceso ejecutivo singular 503133103001 2013 00170 00, que adelantó Franky Novoa Hernández contra Jhon Carlos Gutiérrez Torres. En la audiencia de conciliación de 23 de enero de 2015, el deudor Jhon Carlos transfirió, en dación en pago, al señor Franky Novoa Hernández dos de los lotes hipotecados,

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

que se identifican con los consecutivos 236-65865 y 236-65866.

2.8. El 29 de enero de 2015, el señor Jhon Carlos asentó en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín la escritura pública 2025 de 13 de agosto de 2013, correspondiente reglamento de propiedad horizontal; en el instrumento se distribuyen los inmuebles en Bifamiliares B3, B4 y B5.

2.9. El inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria 236-65864, conocido como Bifamiliar Tres, fue dividido en dos unidades privadas, a las que les correspondieron las matrículas inmobiliarias 236-68363 y 236-68362, que, a la fecha, registraban como de propiedad del señor Jhon Carlos Gutiérrez Torres.

2.10. Los inmuebles 236-64865 y 236-65866 fueron convertidos a los Bifamiliares cuatro y cinco, dados en dación en pago al señor Franky Novoa Hernández, quien, con posterioridad, los enajenó. El bien 236-65865 fue convertido en el Bifamiliar Cuatro, integrado por los predios 236-68364 y 236-68365, actualmente, de propiedad de los señores Alexander Rodríguez Mendoza y Sindy Tatiana Álzate Pinzón, en su orden.

2.11. Con el lote 236-65866 se conformó el Bifamiliar Cinco, que se integraba con los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 236-68366 y 236-68367, cuyo dominio ostentaban los ciudadanos Liza Yineth Álzate Pinzón y Zarquiz Alejandro Antolínez Jiménez, respectivamente.

2.12. El señor Jhon Carlos no realizó pagos a los intereses ni al capital¹.

3. La defensa

3.1. Librada la orden de pago en los términos indicados por el demandante, los convocados Alexander Rodríguez Mendoza, Sindy Tatiana Álzate Pinzón, Liza Yineth Álzate Pinzón y Zarquiz Alejandro Antolínez Jiménez en escritos independientes, pero con igual contenido, se opusieron a las pretensiones y excepcionaron de mérito inoponibilidad de la hipoteca por falta de registro oportuno atribuible a terceros; carencia o ausencia de valor de la hipoteca por falta de registro; buena fe calificada creadora de derecho por parte de los demandados; falta de legitimación por pasiva; obligación de pagar, a prorrata, el crédito hipotecario; y garantía hipotecaria pretendida en exceso.

¹ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital 01, págs. 6-16.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

En sustento de la réplica, los ciudadanos expusieron que era inoponible el gravamen a raíz de la ausencia de registro oportuno, lo cual afectaba la efectividad, publicidad y prueba ante terceros. Para la fecha en que se materializaron las tradiciones, no existía registro alguno de la garantía que ahora se pretendía hacer valer. La omisión por parte de la oficina de la fe pública se subsanó hasta el 7 de septiembre de 2015. Resultaba improcedente atribuírseles un error generado por un tercero, que no les permitió decidir si asumían la obligación existente. Debía ampararse el comportamiento que, de buena fe exenta de culpa, desplegaron; por ello, el gravamen operaría únicamente para las enajenaciones que ocurrieran con posterioridad al registro del derecho real.

En caso de despacharse de manera desfavorable las iniciales oposiciones, exigieron que se dispusiera a atender el pago de manera proporcional a cada uno de los inmuebles existentes o, en su defecto, se aplicara únicamente sobre el lote de terreno pactado en la correspondiente escritura pública de constitución de la garantía hipotecaria, sin tomar en cuenta las mejoras realizadas².

3.2. Por su parte, el curador ad litem del ciudadano Jhon Carlos Gutiérrez Torres contestó la demanda sin formular oposición alguna³.

4. Sentencia apelada

El Juzgado Civil del Circuito de Granada declaró no probadas las excepciones de mérito y ordenó seguir adelante con la ejecución por las obligaciones determinadas en el mandamiento de pago de 23 de septiembre de 2016.

Como sustento, la funcionaria judicial explicó que la oficina de registro había subsanado la omisión, puesto que procedió a inscribir los correspondientes gravámenes sobre los nuevos folios de matrícula. Por demás, se atendían las disposiciones sustanciales que regulaban el derecho real en comento, por cuanto se anotó sobre los bienes de mayor extensión la escritura de constitución de la garantía. También se había desvirtuado las atestaciones del deponente Franky Novoa Hernández, quien adujo desconocer la hipoteca, en tanto que daba cuenta de su existencia el certificado de los bienes que se le transfirieron.

² 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital 01, págs. 385-389 y 420 a 494.

³ 01PrimerInstancia, C02ExcepcionesPrevias, archivo digital 01, págs. 129-132.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

Era improcedente trasladar al extremo actor los efectos de la demora en el registro, por tratarse de un error de la oficina de instrumentos públicos; por demás, a los compradores les era posible revisar los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles de mayor extensión; de haber actuado de esa forma, claramente se hubiesen enterado de la constitución de la hipoteca. A la fecha le era oponible a los ejecutados el derecho real accesorio, por cuanto se encontraba inscrito y los titulares del derecho de dominio no promovieron acción alguna frente a esa anotación⁴.

5. Recurso de apelación

5.1. Los demandados Alexander Rodríguez Mendoza, Sindy Tatiana Álzate Pinzón y Liza Yineth Álzate Pinzón criticaron la decisión adoptada, por cuanto la subsanación realizada por la oficina de registro era inoponible frente a los nuevos titulares del derecho real de dominio.

5.2. Por su parte, el convocado Zarquiz Alejandro Antolínez Jiménez aseguró que había transcurrido un extenso lapso sin que se registrara la hipoteca; cuando ello ocurrió, el dominio ya se había transferido en favor de los ejecutados; estos actuaron de buena fe exenta de vicios, por lo que les era inoponible el posterior registro efectuado por la oficina.

6. Sustentación de la alzada

Los demandados, en escritos separados, reiteraron las excepciones de mérito de inoponibilidad, carencia de valor de la hipoteca por falta de registro, buena fe y ausencia de legitimación en la causa por pasiva. Expusieron que las pruebas eran indicativas de la inexistencia del gravamen en las fechas en que se perfeccionaron las tradiciones de los contratos de compraventa. Para que la garantía fuera exigible en contra de los aquí convocados, era requisito que se materializara la publicidad. Con miras a remediar la omisión, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos debió iniciar la actuación administrativa motivada y noticiarla a las partes que se vieran afectadas, a fin de que pudieran ejercer el derecho de contradicción; lo cual no aconteció. De manera que la hipoteca carecía de validez.

No se analizó la buena fe de parte de los compradores, quienes adelantaron las diligencias correspondientes para verificar la situación jurídica de los inmuebles y constataron que no existía irregularidad alguna. La especial situación presentada

⁴ 01PrinerInstancia, C01Principal, archivo digital 01, págs. 608-610.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

demostraba la ausencia de legitimación en la causa por pasiva de los convocados al juicio⁵.

Consideraciones

1. La competencia de esta Sala se ciñe al estudio de los concretos reproches indicados por la parte actora ante la primera instancia, sustentados en esta sede. Para tal fin, se determinará si a los demandados les asiste legitimación por pasiva para enfrentar las pretensiones de la presente acción ejecutiva con efectividad de la garantía real.

2. De forma preliminar se corrobora que el señor Edgar Toro Sáenz acompañó con el pliego inaugural de esta acción un título ejecutivo que demuestra la existencia de una obligación a su favor. En efecto, aportó como instrumento base la primera copia de la escritura pública 1786 de 19 de abril de 2013. Documento que reúne a cabalidad los requisitos del artículo 422 del C. G. del P. en la medida en que en él Jhon Carlos Gutiérrez Torres se declaró deudor del ejecutante por la suma de \$130.000.000, que recibió en calidad de mutuo, por el término de seis meses, contados a partir de la inscripción del instrumento en el registro público (cláusula primera)⁶. Es así como el actor se encuentra legitimado para el cobro de la obligación contenida en el referido escrito.

En seguridad del crédito, el deudor constituyó garantía real sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria 236-65864, 236-65865 y 236-65866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta. Producto de su fraccionamiento, se abrieron las nuevas matrículas 236-68362, 236-68363, 236-68364, 236-68365, 236-68366 y 236-68367, de propiedad de los convocados, según los certificados de libertad y tradición adosados.

3. Verificado el mérito ejecutivo del instrumento, para la resolución de problema jurídico planteado, desde ya se advierte que será confirmada la sentencia apelada, por cuanto se atendieron los requisitos para la validez del gravamen hipotecario que se pretende hacer efectivo. De esa forma, se corrobora la legitimación para promover la acción ejecutiva con efectividad de la garantía real en contra de los recurrentes.

⁵ 02SegundaInstancia, C05ApelacionSentencia, archivos digitales 07 y 20.

⁶ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital 01, pág. 20.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

3.1. La hipoteca es definida como un «[...] contrato por el que se empeña una cosa a un acreedor para la seguridad del crédito- constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor»⁷. De esa acepción se deriva una doble naturaleza, como lo es el derecho real «[...] del cual es titular el acreedor hipotecario (artículo 665), expresado en atributos como la persecución (artículo 2452), preferencia (artículo 2493) y venta judicial (artículo 2448)» y de contrato, «del cual emanan derechos personales entre las partes»⁸.

Para que surta efecto el gravamen, se deben atender los requisitos correspondientes a «(I) formalidad, (II) capacidad plena del deudor hipotecario y (III) naturaleza de los bienes hipotecables»⁹. En lo que atañe a la forma, establece el artículo 2434 del C. C. que es solemne, por cuanto «[l]a hipoteca deberá otorgarse por escritura pública», la cual, «deberá además ser inscrita en el registro de instrumentos públicos; sin este requisito no tendrá valor alguno; ni se contará su fecha sino desde la inscripción» (art. 2436 C. C.).

En cuanto a la capacidad, es imprescindible «que quien constituye la hipoteca sea el titular del inmueble que va a hipotecar, de modo que la doctrina predominante ha sido la que propugna porque la hipoteca de cosa ajena carece de validez»¹⁰. Finalmente, en lo que concierne a la naturaleza de los bienes, son susceptibles de ese gravamen los derechos reales de dominio y usufructo sobre inmuebles o naves (art. 2443 del C. C.).

En la medida en que se atiendan los indispensables requisitos, el contrato accesorio produce dos efectos jurídicos, como lo es el derecho de persecución y el perfeccionamiento del contrato. Así lo explica el órgano cierre de la jurisdicción ordinaria:

«Satisfechos los requisitos antes enunciados, la hipoteca produce los efectos jurídicos de: (I) generar un derecho real para el acreedor, caracterizado por los atributos de oponibilidad erga omnes, persecución del bien hipotecado para la satisfacción del crédito sin importar su titularidad y preferencia en caso de

⁷ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC3097-2022, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo.

⁸ Ídem.

⁹ Ibid.

¹⁰ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia de 27 julio de 1959, G.J. XCI, No. 2214, citada en sentencia SC3097-2022.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

concurso de accipiens; y (II) perfeccionar una convención accesoria, que será «ley para los contratantes» (artículo 1602 del Código Civil)».

4. Bajo las plasmadas premisas normativas y jurisprudenciales, se verifica que el señor Jhon Carlos Gutiérrez Torres era el titular del derecho real de dominio de los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria 236-65864, 236-65865 y 236-65866 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín, Meta, de lo cual da cuenta la anotación 2 de los certificados de libertad y tradición reposan en los folios 40 a 51 del archivo digital 01, cuaderno principal.

La hipoteca fue otorgada directamente por el señor Jhon Carlos Gutiérrez Torres en favor de Edgar Toro Sáenz, mediante la escritura pública 1766 de 19 de abril de 2013, de la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio, inscrita, en igual fecha, en la anotación 4 de cada uno de los señalados folios de matrícula. De esa forma, no existe duda de la validez del gravamen constituido en favor del ejecutante, en los términos de los artículos 2434 y 2435 de. C. C.

5. Por escritura pública 2025 de 13 de agosto de 2013, de la Notaría Única de Granada, el señor Jhon Carlos formalizó el reglamento de propiedad horizontal sobre los mencionados folios, a partir del cual determinó unidades privadas de vivienda, que denominó Bifamiliares- Fue por ello que se establecieron los Bifamiliares Tres, Cuatro y Cinco de la urbanización Nuevo Boulevard – propiedad horizontal, constituidos sobre los bienes 236-65864, 236-65865 y 236-65866, en su orden¹¹. El instrumento fue registrado en los correspondientes folios el 29 de enero de 2015; de ello se desprende la anotación 2 de los bienes perseguidos en este asunto.

Producto de ese acto, se abrieron los siguientes folios de matrícula inmobiliaria -en lo que interesa para el presente asunto-:

- a) 236-68362, identificado como Bifamiliar Tres, casa A¹², que continua bajo la titularidad de Jhon Carlos Gutiérrez Torres.
- b) 236-68363, identificado como Bifamiliar Tres, casa B¹³, de propiedad de Jhon Carlos Gutiérrez Torres.

¹¹ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital, págs. 114 a 203.

¹² 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital, págs. 241 -243.

¹³ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital, págs. 244 -246.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

- c) 236-68364, identificado como Bifamiliar Cuatro, casa A¹⁴, ahora de propiedad de Alexander Rodríguez Mendoza.
- d) 236-68365, identificado como Bifamiliar Cuatro, casa B¹⁵, cuya titularidad ostenta Sindy Tatiana Álzate Pinzón.
- e) 236-68366, identificado como Bifamiliar Cinco, casa A¹⁶, de Liza Yineth Álzate Pinzón; y
- f) 236-68367, identificado como Bifamiliar Cinco, casa B¹⁷, de Zarquiz Alejandro Antolínez Jiménez.

Se precisa que los folios fueron abiertos hasta el 12 de marzo de 2015, según la salvedad incorporada en la parte final de cada uno de los certificados de libertad y tradición, en que se indica como corrección «C2015-95, de 12-03-2015 MATRÍCULA ABIERTA POR HABERSE OMITIDO EN LA CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ART. 59 LEY 1579 D 2012».

5.1. Para la fecha en que se formuló acción ejecutiva, se encontraba registrado el gravamen en los referidos inmuebles, conforme consta en la anotación 1 de cada uno de los certificados de libertad y tradición aportados con el escrito de demanda, al estipular la escritura pública 1786 de 19 de abril de 2013, de la Notaría Primera del Círculo de Villavicencio, mediante la cual el señor Jhon Carlos otorgó hipoteca en favor del ciudadano Edgar Toro Sáenz. Situación que basta para legitimar a los convocados a enfrentar las pretensiones de la presente acción ejecutiva. La capacidad de los recurrentes para comparecer como demandados se extrae a partir de la vigencia de la anotación en el registro público, con independencia de que los compradores hubieran actuado de buena fe.

5.2. No existe controversia que al lotearse los bienes 236-65864, 236-65865 y 236-65866, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de San Martín omitió trasladar el gravamen existente sobre los predios de mayor extensión a los nuevos folios de matrícula. Obligación prevista en el artículo 50 de la Ley 1579 de 2012, que dispone:

«Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá

¹⁴ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital, págs. 247 -250.

¹⁵ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital, págs. 251 -254.

¹⁶ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital, págs. 255 -258.

¹⁷ 01PrimerInstancia, C01Principal, archivo digital, págs. 259 -262.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión».

A raíz del yerro en que incurrió el registrador y con miras a subsanarlo, en el acápite de salvedades estipuló corrección en la anotación 1, que corresponde a la hipoteca en contienda, en que se describe lo siguiente:

«Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2015-335 fecha 07-09-2015, SE INCLUYE ANOTACIÓN NO. 1 (ART. 59 LEY 1579/2012)».

De esa forma, solo hasta el 7 de septiembre de 2015 se registró el gravamen sobre los nuevos folios de matrícula, por lo que la oficina de instrumentos públicos tardó un periodo de 5 meses y 25 días en trasladar la respectiva hipoteca a las foliaturas resultantes; término contabilizado desde el 12 de marzo de 2015.

Es cierto que en ese lapso los ejecutados adquirieron el dominio, ya que el 30 de junio, 20 de agosto, 5 de agosto y 27 de agosto de 2015 se inscribieron las escrituras públicas por medio de las cuales se formalizaron las respectivas compraventas de los señores Alexander Rodríguez Mendoza, Sindy Tatiana Álzate Pinzón, Liza Yineth Álzate Pinzón y Zarquiz Alejandro Antolínez Jiménez, en su orden. Pasan por alto los recurrentes que, a la fecha, se encuentra registrado el gravamen que le otorga al ejecutante los atributos de persecución, preferencia y venta judicial, cuya inscripción inicial data de 19 de abril de 2013. Entonces, al margen del error en que incurrió la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, lo cierto es que fue subsanado, por cuanto se asentó la correspondiente garantía en cada uno de los bienes, por mandato del artículo 51 del estatuto de registro de instrumentos públicos.

No puede dejarse de lado que la referida entidad cuenta con facultades para corregir los yerros en que incurra, conforme le autoriza el artículo 59 de la Ley 1579 de 2012, al disponer:

«Los errores en que se haya incurrido en la calificación y/o inscripción, se *corregirán de la siguiente manera: (...) Los errores que modifiquen la situación jurídica del inmueble y que hubieren sido publicitados o que hayan surtido efectos entre las partes o ante terceros, solo podrán ser corregidos mediante actuación*

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

administrativa, cumpliendo con los requisitos y procedimientos establecidos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique y en esta ley».

Aunque los recurrentes indican que no se agotó el correspondiente trámite administrativo establecido para la corrección, lo cierto es que no demostraron haber adelantado las acciones pertinentes para exigir al ente de registro que les garantizara el debido proceso.

Es así como, a partir de la facultad de corrección, se trasladó a los nuevos folios el gravamen constituido en favor del demandante, de lo cual da cuenta la anotación 1 de los respectivos certificados de libertad y tradición, que goza de presunción de legalidad. Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia indica:

«Por último y en concordancia con el precepto mencionado, facultó a las oficinas de registro para que certificaran la situación jurídica de los inmuebles sometidos a la ley, “mediante la reproducción fiel y total de las inscripciones respectivas” (artículo 60).

Tal atribución, de cara a la creación de un estatuto especializado para el ejercicio de la actividad administrativa, significó un espaldarazo al valor jurídico del registro, al concebir cada anotación como un acto administrativo, gobernado por la presunción de legalidad y sometido a los mecanismos de control propios de la administración»¹⁸.

5.3. Se precisa que la validez del derecho real no surgió desde el 7 de septiembre de 2015, pues el acreedor ya había atendido su obligación de realizar el registro público, desde el 19 de abril de 2013. Una vez asentado el gravamen en los folios de matrícula 236-65864, 236-65865 y 236-65866, el acto surtió efectos entre los señores Jhon Carlos y Edgar, así como frente a terceros, por lo que nadie podría alegar su desconocimiento, ya que con ello se materializó el fin específico de «otorgar publicidad a los actos jurídicos que contienen derechos reales sobre bienes inmuebles [...]»¹⁹.

La omisión de la hipoteca en el referido interregno tampoco da lugar a colegir que se hubiese extinguido la hipoteca, en la medida que es el artículo 2457 del C. C. el

¹⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia SC3540-2021, reiterada en sentencia SC217-2023.

¹⁹ Corte Constitucional, sentencia T-356 de 2018, M.P. Gloria Stella Ortiz Delgado.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

que establece los específicos casos en que ello ocurre: esto es, al extinguirse la obligación principal; por la resolución del derecho que la constituyo o por el evento de la condición resolutoria; por la llegada del día hasta el cual fue constituida; y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública. Ninguno de tales eventos aconteció.

5.3.1. Es oportuno destacar que el ejecutado Zarquiz Alejandro Antolínez Jiménez relata haber representado judicialmente al señor Franky Novoa Hernández -que dicho sea de paso fue quien vendió las viviendas en contienda a los cuatro recurrentes-, dentro del proceso ejecutivo que este adelantó en contra de Jhon Carlos Gutiérrez Torres, tramitado ante el Juzgado Civil del Circuito de Granada Meta. Con el acta de conciliación judicial de 23 de enero de 2015 aportada, visible en las páginas 328 a 333, archivo digital 01, se corrobora que, en el curso de esa acción, identificada con el consecutivo 50313310300120130017000, el deudor Jhon Carlos entregó a Franky Novoa, a título de dación en pago, los Bifamiliares identificados con los folios 236-65865 y 236-65866 (ahora 236-68364, 236-68365, 236-68366 y 236-68367). Aun cuando no se mencione la hipoteca en la transacción celebrada por los litigantes, es claro que para tal época ya se encontraba registrada sobre tales bienes.

Es más, de la revisión efectuada a los respectivos folios, se encuentra que esos predios fueron cautelados en el curso de la acción ejecutiva en comento, conforme se observa en la anotación 6 de cada uno de los certificados de libertad y tradición. Basta con ello para concluirse que en el proceso coercitivo existían suficientes instrumentos de publicidad para que el señor Franky Novoa y su apoderado judicial Zarquiz Alejandro conocieran de la existencia y vigencia de la garantía real constituida en favor del hoy ejecutante.

Con lo anterior se desvirtúa el dicho del deponente Franky Novoa, quien aseguró desconocer la hipoteca constituida sobre los bienes transferidos en pago. Si el adquirente o su apoderado judicial, en el momento de pactar la dación en pago, omitieron verificar la situación jurídica de los inmuebles, es una conducta ajena a este proceso; en otras palabras, los mencionados ciudadanos no pueden disculpar su conducta a partir del contenido del acta de conciliación, en la que no se hizo mención alguna sobre tal gravamen.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

En tanto que el señor Zarquiz Alejandro interviene en este asunto como ejecutado, debe decirse que el único documento que plasmaba la situación jurídica de los inmuebles, son los correspondientes certificados de libertad y tradición, que se presume conocer ante su calidad de apoderado judicial del señor Franky Novoa, a quien representó durante el trámite de la dación en pago. El estudio de títulos que en su momento debió hacerse, no podía derivarse de la mencionada acta de conciliación.

6. En compendio de lo expuesto, les asiste legitimación por pasiva a los ejecutados por cuanto es válida hipoteca otorgada por el señor Jhon Carlos, al haberse inscrito en el registro de instrumentos públicos desde el 19 de abril de 2013, con lo cual se garantizó el objetivo de publicidad de que trata el literal b), artículo 2 de la Ley 1579. La conducta anómala del registrador fue subsanada desde el 7 de septiembre de 2015, fecha en que trasladó el gravamen a los nuevos folios de matrícula, cuya anotación goza de presunción de legalidad.

7. Así las cosas, como no se logró desvirtuar la validez de el gravamen hipotecario, resulta infundado el reparo formulado. Situación por la que confirmará la sentencia apelada y, atendiendo los lineamientos del numeral 1, artículo 365 del C. G. del P. se condenará en costas a la parte demandada, a excepción del señor Jhon Carlos Gutiérrez Torres.

Decisión

En mérito de lo expuesto, la Sala 1ª de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio, Administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, resuelve:

Primero. Confirmar la sentencia proferida el 2 de septiembre de 2022, por el Juzgado Civil del Circuito de Granada, Meta.

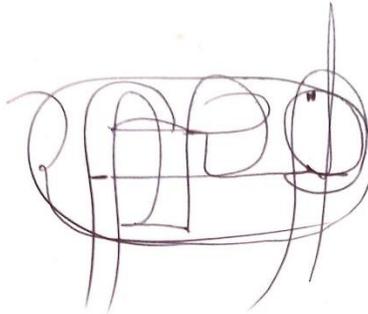
Segundo. Condenar en costas en esta instancia los demandados, salvo a Jhon Carlos Gutiérrez Torres. Tásense por la secretaría del juzgado de primer grado e inclúyase como agencias en derecho de esta instancia **dos** salarios mínimos legales mensuales vigentes, equivalentes a \$2.320.000.

Tercero. Autorizar la devolución del expediente al juzgado de origen.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía real
Ejecutante: Edgar Toro Sáenz
Ejecutado: Jhon Carlos Gutiérrez Torres y otros
Decisión: Confirma

Notifíquese


Claudia Patricia Navarrete Palomares
Magistrada



Hoover Ramos Salas
Magistrado



César Augusto Brausín Arévalo
Magistrado

La presente providencia se notificó en estado electrónico No. 113 de 24 de noviembre de 2023.