

Manizales, 30 de junio del 2019

Magistrada

Dra. Ángela María Puerta Cárdenas

Tribunal Superior

Distrito Judicial de Manizales – Sala Civil - Familia

E.S.D.

Asunto: sustentación de recurso de apelación

Referencia: Acción extinción hipoteca

Demandante: Blanca Libia Londoño de Marín

Demandado: Iván García Ramírez y Jorge Iván Muñoz Builes

Radicado: 2017-00149

JUAN PABLO ORREGO MORA, apoderado de la demandante Blanca Libia Londoño de Marín en proceso verbal contra Iván García Ramírez y Jorge Iván Muñoz Builes, por medio de este escrito, procedo a sustentar el recurso de apelación, de conformidad con el siguiente escrito, el cual, ya había sido presentado y anexado al proceso desde el 12 de diciembre del 2019, y que transcribo a continuación:

ALCANCE

Que se revoque la sentencia y en su lugar se reconozcan las pretensiones de: extinción de la hipoteca; o, su inoponibilidad; o, su nulidad absoluta o inexistencia; o, su nulidad relativa.

REPAROS

A. RESPECTO A LA EXTINCION DE LA HIPOTECA

1. En virtud del fallo del 18 de febrero de 2013 que dispuso la resolución del contrato de compraventa, proferido por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná, se resolvió el derecho de dominio del señor Jorge Iván Muñoz Builes sobre el bien hipotecado, por lo que de contera se extinguen las hipotecas, por mandato del mentado inc. 2º del art. 2457 CC.

2. De esta manera, la suerte de lo principal (derecho sobre el dominio), la corre lo accesorio (derecho de hipoteca), pues el titular del bien (hipotecado) tiene un derecho eventual, limitado o rescindible a cuyas condiciones se somete la hipoteca, así no se exprese en el título, al tenor del art. 2441 CC¹.

Pero no solo por esta razón legal se extinguió la hipoteca, también porque la letra de cambio que soportaba la hipoteca fue rota o destruida por el mismo señor codemandado Iván García, quien en interrogatorio de parte lo admite. O sea, al resolverse el derecho (de crédito) de quien constituyó la hipoteca, se resuelve esta.

3. No se trata de la condición resolutoria sobre el derecho de hipoteca, que requiere de su inscripción (art. 1548 CC²), sino de la resolución del derecho de quien constituyó la misma, que obvio no exige registro. Es decir, a las voces de la Corte, la precariedad que se tiene sobre el bien hipotecado, se comunica al gravamen.

4. La buena fe que presumió la sentencia de resolución del contrato de compraventa, proferida por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná es ineficaz, porque: i) el acreedor hipotecario, señor Iván García Ramírez, no fue convocado al proceso; ii) la buena fe no fue objeto de debate en dicho proceso; iii) la providencia omitió declarar los efectos extintivos sobre la hipoteca, pues si había se resuelto el derecho de dominio del señor Jorge Iván Muñoz Builes sobre el bien hipotecado, era imperativo extinguirla, por mandato del inc. 2º del art. 2457 CC.

¹ **ARTICULO 2441 CC. HIPOTECA CONDICIONADA Y LIMITADA.** El que sólo tiene sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado o rescindible, no se entiende hipotecarla sino con las condiciones y limitaciones a que está sujeto el derecho; aunque así no lo exprese.

Si el derecho está sujeto a una condición resolutoria, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1548.

² **ARTICULO 1548. ENAJENACION O GRAVAMEN DE INMUEBLES DEBIDOS BAJO CONDICION.** Si el que debe un inmueble bajo condición lo enajena, o lo grava con hipoteca o servidumbre, no podrá resolverse la enajenación o gravamen, sino cuando la condición constaba en el título respectivo, inscrito u otorgado por escritura pública.

B. RESPECTO A LA INOPONIBILIDAD DE LA HIPOTECA

5. La hipoteca, aunque legal, no confiere derechos (de garantía) frente a la nueva propietaria le es INOPONIBLE, a la actora, pues:

- a.) El deudor hipotecante solo tenía un derecho eventual, limitado o rescindible, por lo que no se entiende hipotecar el inmueble sino con las condiciones y limitaciones a que está sujeto el derecho; aunque así no lo exprese, por mandato del art. 2441 C.C.
- b.) El deudor hipotecante –de mala fe y con dolo criminal- ocasionó un injusta lesión a los derechos adquiridos (de propietaria) de la demandante, pues era conocedor que no había pagado el precio del inmueble, no obstante lo hipotecó.
- c.) En virtud de los efectos *ex tunc* (retroactivos al 18-02-2012) de la de resolución del contrato de compraventa, puede afirmarse que el gravamen fue constituido por un no-propietario. En otras palabras, el acto de hipoteca fue posterior a la calidad de propietaria que siempre ha ostentado la señora Blanca Londoño y que le restituye la sentencia de resolución.
- d.) Si nuevo propietario –en virtud de la resolución- hace oponible la posesión al titular del dominio, con mayor razón (y derecho) puede hacerlo frente al acreedor hipotecario o cualquier otro derecho que ostentase el anterior propietario.
- e.) Se incurrió en un abuso del derecho y en un acto fraudulento del -a la sazón- titular del dominio, ya que –de mala fe- constituyó la hipoteca con un título eventual, limitado o rescindible en perjuicio de los derechos económicos de la demandante.

C. RESPECTO A LA NULIDAD ABSOLUTA O INEXISTENCIA DE LA HIPOTECA

El gravamen hipotecario está respaldado en una obligación principal absolutamente NULA O INEXISTENTE, porque:

- a.) No existe o es nulo el título ejecutivo.**

6. Su apoyo lo es que en la EP #412 del 10 de marzo de 2010 de la Notaria 3ª de Manizales se constituyó un gravamen hipotecario para respaldar un mutuo, pero éste no se otorgó ni se constituyó en dicho instrumento, sino en una letra de cambio que el mismo señor codemandado Iván García admite haber roto.

Destrucción del título valor constituye nulidad absoluta, aun decretable de oficio, por inexistencia de la obligación que soporta la hipoteca.

7. Igualmente, si el mutuo se halla en la escritura, faltó fijar estas condiciones esenciales para la existencia de la obligación: i.) fecha de otorgamiento y exigibilidad; ii) la orden incondicional (explícita) de pagar una suma líquida de dinero, procedente del deudor; iii) se dice que quien hipoteca es la parte acreedora (¿no es la deudora quien debe hacerlo?). Basta leer la primera cláusula:

“PRIMERO: (...) La parte acreedora hipoteca de primer grado por la suma de CIENTO SETENTA MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS (\$170.700.000) que la parte deudora declara tener recibido en dinero de contado (¿cuándo?) en calidad de mutuo con interés sobre el siguiente bien (...)”

8. Y como si fuera poco, el mismo demandado Iván García reconoce que la obligación era pagadera en seis (06) meses, pero extrañamente en el juicio hipotecario se cita como fecha de exigibilidad el 30 de diciembre de 2010. Fecha que no coincide, si contabilizamos los 06 meses desde el otorgamiento de la EP #412, que lo fue el 10 de marzo de 2010.

b.) Vigencia de la hipoteca solo hasta diciembre 30 de 2010

9. Se apoya en que la hipoteca se firmó marzo 10 de 2010 y en la cláusula cuarta se convino que tendría vigencia (sería cancelada) el 30 de diciembre de 2010 contados a partir de la firma de la presente escritura (sic):

***CUARTO: Plazo:** La hipoteca que por este acto se constituye será cancelada el día 30 de diciembre de 2010 contados a partir de la firma de la presente escritura, prorrogables de común acuerdo (...)*

³ Negritas y signos de interrogación de mi autoría.

10. Es decir, el gravamen (no la obligación que estaba contenida en la letra de cambio) solo surtió efectos desde el 10 de marzo de 2010 hasta el 30 de diciembre de 2010 y aun así se ejecuta con base en un gravamen. Es decir, es inocuo o inexistente.

D. RESPECTO DE LA NULIDAD RELATIVA DE LA HIPOTECA

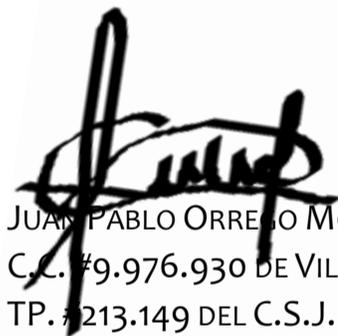
11. La obligación cobrada no es clara, pues la redacción de la minuta da a entender que si solo celebró un mutuo el deudor, y que quien celebró la hipoteca fue el acreedor, cada uno de manera unilateral.

12. La obligación cobrada no es expresa, en tanto que debe acudir a interpretaciones para deducir su existencia, se considera tácita.

13. La obligación principal cobrada no es exigible, ya que no está sometida a condición o plazo (reitero, el demandado Iván García reconoce que la obligación era pagadera en seis (06) meses, pero no coincide dicha fecha con la del otorgamiento de la EP #412 (10 de marzo de 2010).

14. Cosa distinta es la hipoteca que tuvo vigencia hasta el día 30 de diciembre de 2010

Atentamente,



JUAN PABLO ORREGO MORA
C.C. #9.976.930 DE VILLAMARÍA
TP. #213.149 DEL C.S.J.
CELULAR: 313 737 34 51