

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL FAMILIA
MANIZALES**

**Magistrada Ponente: ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS
Rad 17-001-31-03-002-2017-00149**

Sentencia N° 110

Discutida y aprobada mediante acta N° 154 de la fecha

Manizales, diecisiete (17) de septiembre de dos mil veinte (2020)

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Procede la Colegiatura, conforme lo previsto en el inciso tercero del artículo 14 del Decreto Legislativo 806 de 2020, a resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante en contra de la sentencia proferida el 10 de diciembre de 2019 por la señora Jueza Segunda Civil del Circuito de Manizales-Caldas, dentro del proceso verbal de extinción de hipoteca instaurado por la señora Blanca Libia Londoño de Marín en contra de los señores Iván García Ramírez y Jorge Iván Muñoz Builes.

II. ANTECEDENTES

Según lo indicado en el artículo 280 del C.G.P., baste con recordar que lo pretendido por la demandante, de manera principal, es que se declare la extinción de la hipoteca constituida por el señora Iván García Ramírez como acreedor, y Jorge Iván Muñoz Builes como deudor, mediante Escritura Pública No. 412 del 10 de marzo de 2010 de la Notaría Tercera de Manizales. Subsidiariamente solicitan se declare, en su orden, la inoponibilidad del mismo acto frente a la demandante; o la nulidad absoluta o inexistencia; o la nulidad relativa. Consecuencialmente, en cualquiera de los casos, se ordene la cancelación de las anotaciones en el FMI No. 1000-157070 atinentes a la constitución de la hipoteca referenciada y el embargo en el proceso ejecutivo donde se hizo efectiva, y se emita a su favor condena en costas.

En sustento de tales pedimentos, expresó que la hipoteca cuestionada fue hecha efectiva en proceso ejecutivo ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, donde posteriormente se vinculó a la aquí accionante como

demandada, y que se encuentra con orden en firme de seguir adelante con la ejecución; que el inicialmente ejecutado, señor Jorge Iván Muñoz Builes, había adquirido el inmueble por compra hecha a ésta seis días antes de constituir el gravamen hipotecario, contrato que se declaró resuelto mediante sentencia emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná en favor de la vendedora por el no pago del precio, en la que además se dejaron a salvo los derechos del acreedor hipotecario. Agregó que no le fue posible defenderse en el trámite ejecutivo y que nunca se ha despojado de la posesión.

Manifestó que al extinguirse el derecho de dominio del señor Muñoz Builes con la declaratoria de resolución del contrato, lo propio debió ocurrir con la hipoteca, porque la buena fe del acreedor presumida en la sentencia es ineficaz debido a que ni él fue parte en el proceso, ni esa condición (la buena fe) fue objeto de discusión, omisión que debe remediarse en este proceso.

Puntualmente considera que la extinción procede por ser el derecho del deudor eventual, limitado o rescindible, condiciones que se comunicaban al acreedor, aunque así no se hubiera expresado en la escritura. Para las demás pretensiones subsidiarias esgrime como argumento común, el estar respaldando el gravamen una obligación nula o inexistente, en razón a que el título ejecutivo así lo es, por no haberse hecho constar en la escritura de constitución el mutuo, de tal suerte que pudiera predicarse una obligación clara, expresa y exigible.

El señor Iván García Ramírez describió el traslado de la demanda oponiéndose a su prosperidad. Adujo como razones: que la señora Lodoño de Marín tuvo la oportunidad y todas las garantías de ejercer su defensa en el proceso ejecutivo; que la escritura de adquisición del inmueble por parte del señor Builes Muñoz fue la No. 137 del 4 de marzo de 20108 debidamente registrada y no la 138 de la misma calenda que corresponde a una contraescritura entre las mismas partes no inscrita en el registro, por lo que solo tiene efecto entre ellas y no le es oponible a él; que la sentencia de resolución del contrato que dejó a salvo sus derechos, no fue recurrida por la actora; y que en la misma escritura de constitución de hipoteca, se hizo constar el mutuo respaldado, título ejecutivo que contiene una obligación clara, expresa y exigible.

El señor Jorge Iván Muñoz Builes, a través de curador *ad litem*, contestó la demanda ateniéndose a lo que resultara probado.

La instancia finiquitó con sentencia desestimatoria de las pretensiones bajo el entendido que las circunstancias por las que se resolvió el contrato de compraventa del inmueble hipotecado en favor de la aquí demandante, no le eran

comunicables al acreedor; tampoco halló de recibo los planteamientos esgrimidos en apoyo de los pedimentos subsidiarios. Consecuencialmente se ordenó el levantamiento de la medida cautelar, y no se emitió condena en costas contra la parte vencida por estar amparada por pobre.

III. CONSIDERACIONES

3.1. Problema Jurídico

Encontrando que los presupuestos procesales están reunidos, que no se observa causal de nulidad con aptitud para invalidar lo actuado, y que no hay lugar a derivar indicios del proceder de las partes según lo previsto en el artículo 280 del C.G.P, compete a la Sala, con el límite impuesto en el artículo 328 del CGP, establecer si, como lo afirma la parte recurrente, en esta causa civil se acreditaron los supuestos para extinguir la hipoteca constituida por el señor Jorge Iván Muñoz Builes en favor del señor Iván García Ramírez, sobre el inmueble del que es titular la señora Blanca Libia Londoño de Marín, o, cuando menos, para declarar que a ésta le es inoponible el gravamen, o que el mismo adolece de nulidad absoluta o inexistencia o de nulidad relativa.

3.2. Tesis de la Sala

Esta Colegiatura defenderá la postura acorde con la cualal ser el beneficiario de la hipoteca un tercero de buena fe, la extinción del derecho de dominio del hipotecante como consecuencia de la resolución del contrato por el que lo había adquirido, no le son comunicables; ni es posible tener a la actual propietaria como tercera de buena fe a quien le sea inoponible el gravamen, ni es este el escenario para discutir si la obligación garantizada estaba viciada de nulidad, o si no contenía el título que la instrumenta los requisitos que abran paso a su ejecución; lo que conduce a la confirmatoria de la sentencia censurada.

3.3. Supuestos Jurídicos

Al tenor del artículo 2457 del Código Civil y conforme lo sugiere la doctrina¹, la hipoteca se extingue en los siguientes casos: (i) Cuando se extingue la obligación principal que garantiza, en aplicación del principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal; (ii) Cuando se extingue el derecho “*eventual, limitado o rescindible*” que tenía el constituyente sobre el bien, como lo señala el primer inciso del artículo 2441 ídem., pues en estos casos se entiende que se había

¹ Pérez Vives, Álvaro. Garantías Civiles (Hipoteca, Prenda y Fianza).

hipotecado con las condiciones y limitaciones a que estaba sujeto el derecho²; (iii) Por haber operado el evento de la condición resolutoria; (iv) Por la llegada del día hasta el cual fue constituida y; (v) por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva.

En cuanto a la causal señalada como tercera, el artículo citado puntualmente dice: “o por el evento de la condición resolutoria, **según las reglas legales**”, lo que obliga a remitirse al artículo 2441 <hipoteca condicionada y limitada>, concretamente al segundo inciso que reza: “Si el derecho está sujeto a una condición resolutoria, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1548”, que dice: “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.”(Resaltado de la Sala)

La previsión que hace la última norma transcrita, se explica por la protección de la ley civil a los terceros de buena fe, quienes no tienen el deber de soportar las consecuencias jurídicas de la sentencia de resolución del contrato por el cual había adquirido el derecho de dominio el vendedor o constituyente de la hipoteca, si la condición no aparecía consignada de manera expresa en la escritura que instrumentó dicho negocio jurídico y que fue debidamente registrada al folio de matrícula correspondiente al inmueble objeto del mismo.

Sobre los efectos de la condición resolutoria respecto de terceros, dijo la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia:

“A la luz de la última norma transcrita, infiérese que cuando una persona tiene un bien inmueble bajo condición resolutoria y, por demás, la condición consta en el título debidamente registrado, la condición produce sus efectos aun contra los terceros que hubieren adquirido derechos sobre el mismo bien, pues en tales circunstancias los terceros ya no se encuentran amparados por la buena fe, como quiera que actuaron a sabiendas de la existencia de la condición resolutoria y, por tal virtud, han quedado colocados en igual situación que el primer adquirente sub condicione , o sea, que quedan obligados a las restituciones a que tiene derecho el beneficiario de la resolución.”

² El tratadista antes citado explica que aunque el precepto “habla de resolución, por tal debe entenderse, no la figura comúnmente llamada “condición resolutoria”, sino la extinción del derecho de dominio que poseía el constituyente en virtud de ciertas causas que obran retroactivamente, como la nulidad o la rescisión del acto jurídico por el cual adquirió dicho constituyente, o la pérdida del dominio que poseía de modo limitado o eventual.”

(...).Lo hasta aquí expuesto permite concluir que la condición resolutoria expresa o la tácita aparente, cuando consta en el título escriturario, la resolución del negocio jurídico afecta a los terceros adquirentes. A contrario sensu, si la condición resolutoria es tácita oculta... se tiene, entonces, que como evidentemente no consta o aparece en el título y, por ende, es desconocida para los terceros subadquirentes, éstos están de buena fe y, al cumplirse la condición, sus efectos en forma alguna puede afectarlos, según el alcance e inteligencia del artículo 1548 del Código Civil".³(Resaltado de la Sala)

En sentencia posterior, la misma Colegiatura reiteró su posición a este respecto, agregando que *“si bien es cierto que no puede constituir hipoteca sobre sus bienes sino la persona que sea capaz de enajenarlos y también que el gravamen se extingue por la resolución del derecho de quien lo constituyó cuando la “condición” es ostensible en el título (Arts. 1548 y 2457 del C. Civil), no lo es menos que siendo simulado ese título habilitante o ineficaces las tradiciones entre comprador y vendedor, quienes de buena fe contratan con el pseudo-adquirente están protegidos por los Arts. 1766 del C. Civil y 267 del C. de P. C, y este principio representa un límite de suma importancia que siempre deben tener en cuenta las autoridades judiciales, incluso cuando, con fundamento en los Arts. 14 y 61 del C. de P. Penal se haya dispuesto la cancelación de títulos y registros con miras a conseguir el restablecimiento de derechos quebrantados como consecuencia de fraudes punibles en la transferencia de bienes a los que dichas disposiciones hacen referencia.”⁴*

Aunque en otras materias, este precedente ha sido reiterado por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia con el fin de proteger a los terceros de buena fe, de tal suerte que la sentencia que por cualquier razón obligue a retrotraer los efectos de un contrato sobre bienes sujetos a registro, les sea inoponible.⁵

Importante es recordar también que la Constitución Política Colombiana consagra en su artículo 83 la buena fe como principio orientador, la cual se presume en todas las gestiones que los particulares hagan; igual lo hace el artículo 769 del Código Civil; de allí que la mala fe que se predique de un persona deba ser probada por quien así lo alegue.

³ Sentencia del 18 de agosto de 1987, M.P. Alberto Ospina Botero, publicada en la Gaceta Judicial Tomo CLXXXVIII, No. 2427, pág. 107 a 116.

⁴ Sentencia del 23 de julio de 1996, Expediente: 4713, M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.

⁵ Entre otras, las Sentencias del 5 de agosto de 2013, Rad.: 66682-31-03-001-2004-00103-01y SC3201-2018 (9 de agosto), radicado 05001-31-03-010-2011-00338-01, ambas con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez.

3.4. El caso concreto

3.4.1. Delanteramente debe advertirse que los reparos que habrán de tenerse en cuenta para resolver este asunto, fueron los expuestos de manera verbal en la audiencia en que se profirió la sentencia y que de alguna manera se explican con el memorial de sustentación que a su vez transcribe el que anuncia precisarlos. Lo anterior por cuanto sendos escritos lo que hacen es reproducir de manera literal los hechos 13 al 26 de la demanda, que corresponden a los supuestos con los que soportaron las pretensiones puntuales de ineficacia, inoponibilidad, nulidad absoluta o ineficacia y nulidad relativa de la hipoteca cuestionada, agregando simplemente un párrafo donde recaba sobre la confesión del codemandado García Ramírez de haber destruido la letra de cambio, así como la transcripción de dos de los artículos invocados como supuestos de derecho; ninguna confrontación en ellos se hace de los argumentos que la señora Jueza de Primera Instancia evaluó para tomar su decisión.

3.4.2. En este norte, bien puede decirse entonces, que la inconformidad de la censora por no haberse estimado la pretensión principal, estriba en la imprecisión en que incurrió la falladora, *“en cuanto que se confunde la resolución del derecho, cuando se exige que haya constancia expresa de la condición resolutoria en el título y aquí estamos hablando es de la resolución del derecho que la constituyó”*. En su concepto se presentó una doble extinción de derechos: se extinguió tanto el derecho de dominio del constituyente, como el del acreedor por haber confesado en la audiencia que había roto *“la letra”* que contenía la obligación, lo que en consecuencia hacía operar el mismo fenómeno frente a la hipoteca, en aplicación a que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

3.4.3. De acuerdo con lo acordado por las partes al momento de fijar el litigio⁶, y las pruebas válidamente arrojadas y practicadas, están acreditados los siguientes hechos relevantes:

-La señora Blanca Libia Londoño de Marín vendió al señor Jorge Iván Muñoz Builes el inmueble sobre el que recae el gravamen objeto de litigio, mediante E.P. Nro. 137 del 4 de marzo de 2010 expedida en la Notaría Segunda de Chinchiná-Caldas, debidamente registrada al F.M.I. No. 100-157070 el 8 de marzo de 2010 (anotación No. 9). De ello dan cuenta la escritura en comento (Fls. 6-10 C. 2) y el certificado de tradición (Fls. 15-17 C. 1).

⁶ En el acta de la audiencia celebrada el 10 de diciembre de 2019 se dejaron consignados los hechos probados, Fls. 137-140 C. 1.

En el instrumento notarial antes referido, se dejó constancia expresa en la cláusula Segunda que el precio de la venta fue de \$50.000.000, “*suma ésta que declara LA PARTE VENDEDORA haber recibido de contado y a entera satisfacción de manos de LA PARTE COMPRADORA en el día de hoy*”. En la cláusula Quinta, se expresó: “*Que desde hoy mismo pone a LA PARTE COMPRADORA en posesión y dominio del inmueble que transfiere...*”

-En la misma oportunidad y ante la misma Notaría, las partes del contrato suscribieron una contraescritura, la No. 138 (Fls. 10-13 C. 2), en la que solo modificaron la cláusula segunda en lo referente al pago del precio. Incluyeron a esta cláusula un Parágrafo que reza: “*Manifiestan las partes que la escritura 137 del 04 de marzo de 2010 otorgada en esta Notaría otorgada por las mismas partes y respecto del mismo inmueble de este contrato, se hizo por la suma de \$50.000.000 los que se dijeron que se habían recibido a satisfacción, pero por medio del presente instrumento se deja expresa constancia de que éste no se ha recibido, que el plazo pactado fue de seis (06) meses, en la forma como aquí se estipuló*”. La entrega del predio siguió previéndose para ese mismo día.

Este acto escriturario no fue registrado en el F.M.I. correspondiente al fundo, como se corrobora con el certificado de tradición (Fls. 15-17 C. 1).

-Estando ya perfeccionada la compraventa con la inscripción en el registro, el señor Jorge Iván Muñoz Builes, mediante Escritura Pública. No. 412 del 10 de marzo de 2010 de la Notaría Tercera de Manizales (Fls. 5-8, C. 2 A), declaró adeudar al señor Iván García Ramírez, en razón de un contrato de mutuo con interés, \$170.000.000; para garantizar el pago se constituyó allí a favor de éste, hipoteca de primer grado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 100-157070. El acto notarial fue debidamente registrado el 11 de marzo de 2010. (Anotación No. 10, según da cuenta el certificado de tradición, Fls. 15-17 C. 1).

-Ante el Juzgado Civil del Circuito de Chinchiná-Caldas se adelantó, a solicitud de la señora Londoño de Marín (demanda presentada el 29 de febrero de 2012), el proceso verbal de Resolución de Contrato de Compraventa⁷ celebrado entre ella y el señor Muñoz Builes por incumplimiento del comprador en el pago del precio, el que concluyó con sentencia estimatoria proferida el 18 de febrero de 2013. En el ordinal Tercero de la parte resolutive, se dispuso que las declaraciones allí hechas no afectaban el derecho del señor Iván García Ramírez, como tercero de buena fe, ni tenía efectos consecuenciales dentro del proceso ejecutivo

⁷ En el Cuaderno 2 de este expediente, obra copia de dicho proceso.

hipotecario adelantado por éste en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, decisión ésta que no fue recurrida por la accionante. De ello da cuenta el Acta de audiencia y el respectivo audio (Fls. 91-95 C. 2).

En la misma Acta se dejó consignado en el acápite de fijación del litigio, que la parte demandante se reafirmaba en los hechos y pretensiones de la demanda, “*y dejó en claro que no está atacando el derecho del tercero en calidad de acreedor hipotecario sobre el inmueble y acepta que la contra-escritura sólo tiene validez entre las partes.*”

- Aduciendo la falta de pago, el señor Iván García Ramírez había promovido el 31 de marzo de 2011 (con antelación a la demanda de Resolución del Contrato) proceso ejecutivo hipotecario⁸ en contra del deudor, señor Jorge Iván Muñoz Builes, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, radicado al No. radicado nro. 17001-31-03-002-2011-00086. Adosó como título base de recaudo la Escritura Pública atrás referenciada, contentiva también del gravamen constituido para garantizar el dinero mutuado. Allí se vinculó como demandada sustituta a la aquí demandante, luego que volviera a radicarse en ella la calidad de propietaria del bien hipotecado. En el mismo su surgieron ya todas las actuaciones, encontrándose con orden de remate, suspendida con ocasión de esta causa civil.

3.4.4. Confrontando los supuestos normativos glosados con la realidad fáctica que de las pruebas practicadas emerge, puede concluirse que, aunque por decisión judicial se declaró resuelto el contrato de compraventa sobre el inmueble que el contratante vencido, señor Jorge Iván Muñoz Builes, había gravado con hipoteca, lo que en principio y bajo el efecto consecuencial que las cosas volvieron al estado al que se encontraban antes de celebrarlo, extinguiría dicho gravamen, en este caso puntual no se configura este fenómeno por no haber constado la condición resolutoria a la postre declarada, en la escritura pública que instrumentó la venta, tal como lo prevé el artículo 1558 del C.C.

Diciéndolo de otro modo, a pesar de asistirle razón al recurrente en cuanto a la extinción del derecho de propiedad del hipotecante sobre el fundo con la sentencia en mención, pasando a radicarse de nuevo en la vendedora, no por ello se extinguía para el señor García Ramírez la facultad de perseguirlo para lograr descargar con el importe de su venta en pública subasta o adjudicación, según el caso, el pago de su acreencia, dado que el título de adquisición del dominio del inmueble por parte del deudor, no solo no tenía consignada expresamente la

⁸ En el Cuaderno 2 A de este expediente, obra copia de dicho proceso.

condición resolutoria, sino que en él se informaba que el precio había sido ya cancelado y recibido a satisfacción por la enajenante, así como ésta el mismo día del acto haría la entrega real y material del bien.

Así pues, siendo el señor Iván García Ramírez un tercero frente al contrato resuelto, no puede sacrificarse su derecho contenido en un justo título, como lo es la escritura de hipoteca constituida por quien para entonces ostentaba la calidad de propietario, otorgada con todas las formalidades de ley y debidamente registrada al correspondiente F.M.I.

Tal calidad de tercero de buena fe, además de presumirse, no está ni ha estado nunca en tela de juicio, pues no obra alegación y menos prueba alguna, que sugiera siquiera que él conocía del impago de precio por parte del señor Muñoz Builes a la señora Londoño de Marín. No en vano el sentenciador en el proceso de resolución del contrato, fallo del que se valió la vencedora para promover el presente litigio, dispuso en el ordinal tercero de la parte resolutoria que las declaraciones allí realizadas no afectaban el derecho del señor García Ramírez, ni enervaban la ejecución por éste adelantada ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales; a lo que se agrega que la actorano impugnó el proveído que en este punto le era desfavorable.

No es de recibo para la Sala el argumento de la demanda, reproducido en los escritos de reparos y sustentación, según el cual la buena fe presumida en la sentencia antes mencionada es ineficaz por no haberse convocado al señor Ramírez García al proceso, no haber sido allí objeto de debate ese tema y omitir la providencia los efectos extintivos del gravamen; lo primero por cuanto fue decisión de la señora Blanca Libia no vincularlo ni era su deber hacerlo y menos que oficiosamente lo hiciera el funcionario judicial; lo segundo porque, se itera, la buena fe se presume; y lo tercero por tratarse de un asunto de pleno derecho, al ser la ley la que prevé la obligatoriedad de resguardar en ese tipo de juicios los derechos de terceros.

Súmese a ello, que la activa en esa causa civil había dejado claro al momento de fijar el litigio que no atacaba el derecho del acreedor hipotecario sobre el inmueble, aceptando que la contra-escritura que hizo allí valer para efectos de la prosperidad de su pretensión, solo tenía validez entre las partes.

Otro de los motivos de disenso por no estimarse la primera pretensión, fue que la juzgadora incurrió en una imprecisión al exigir que hubiera constancia expresa de la condición resolutoria en el título, lo que tendría razón de ser si se hablara de tal condición sobre el derecho de hipoteca, siendo lo por ese extremo planteado la

resolución del derecho de quien la constituyó. La manifestación en comento, corresponde a uno de los hechos de la demanda (el 15) con los que se edificó la pretensión central y con los que se cuestiona el alcance de la determinación de la sentencia en el proceso de resolución de contrato. Una mirada desprevenida al expediente permite verificar que el debate jurídico giró siempre en torno de si los efectos de la resolución del contrato de compraventa se extendían a la hipoteca, por lo que no existió el lapsus que endilga en censor.

En este orden, acertó la falladora primigenia al despachar de manera desfavorable la solicitud de declarar extinguida la hipoteca cuestionada.

3.4.5. Otro de los motivos de la alzada, fue el haberse desconocido por la falladora la calidad de tercera que frente al contrato de hipoteca tenía la accionante ya que el acto se hizo sin su concurrencia, por cuya razón le era inoponible.

Pare refutar este argumento, baste con decir que al ser la hipoteca un derecho real, le confiere al acreedor la facultad “*de perseguirla finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido*”, salvo cuando es en pública subasta ordenada por el juez.

Como es apenas obvio, al acto de constitución de hipoteca no fue citada la señora Blanca Libia, lo que se explica por la simple razón de no ser ella la titular del derecho de dominio; fue un contrato realizado entre el propietario legítimo del fundo a ese momento y el beneficiario del gravamen con el que se garantizó el mutuo entre ellos celebrado, sin que tal situación se pueda convertir en óbice para obtener con el producto de su venta o con su adjudicación, el pago, con presidencia de que otra persona haya pasado a ostentar la titularidad sobre el bien, ni el motivo que condujo a esta situación; de no ser así se estaría hablando de un derecho personal y no real que tiene efectos frente a cualquier persona.

También ha venido sosteniendo la activa como sustento de la solicitud de inoponibilidad, que el deudor hipotecario 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 estaba sujeto dicho derecho aunque así no lo haya expresado; hipótesis que no tienen aplicación en este asunto, ni guarda relación con el pedimento puntual analizado, en tanto que la pérdida del derecho de dominio del señor Muñoz Builes sobre la finca hipotecada fue la consecuencia de una condición resolutoria, que no es lo mismo que cuando ocurre por “*la extinción del derecho de dominio que poseía el constituyente en virtud de ciertas causas que obran retroactivamente, como la nulidad o la rescisión del acto jurídico*”

*por el cual adquirió dicho constituyente, o la pérdida del dominio que poseía de modo limitado o eventual*⁹.

3.4.6. Los demás reparos a la sentencia que por vía de apelación se revisa y que tienen que ver con las pretensiones subsidiarias de nulidad absoluta o inexistencia y nulidad relativa, propenden por cuestionar la eficacia del título ejecutivo que instrumentó la obligación garantizada con la hipoteca, tras considerar que al haber confesado el codemandado García Ramírez que había roto la letra de cambio contentiva de la obligación, se da al traste con la obligación y por ende con la garantía prendaria, en aplicación del aforismo que lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Existiendo certeza que ante el Juzgado Segundo Civil del Circuito de esta localidad se hizo efectiva la garantía hipotecaria, en el que se le dio mérito ejecutivo al título adosado y en el que se ordenó seguir adelante con la ejecución en contra de la señora Blanca Libia Londoño de Marín, a quien se le vinculó como demandada sustituta por ostentar la calidad de propietaria, en virtud al principio de preclusión no es admisible por este sendero reabrir un debate que ya culminó y, por ende, desconocer sus efectos de cosa juzgada.

Aunque se duele la parte demandante de no habersele permitido su defensa en el trámite ejecutivo, lo cierto es que a él compareció alegando incluso la improcedencia de su vinculación, decisión que fue objeto de recurso e incluso de acción constitucional de tutela¹⁰, concluyéndose que a la subrogación por pasiva había lugar y que el proceso lo debía recibir en el estado en que se encontraba.

3.5. Conclusión

No logrando desvirtuar la parte recurrente los argumentos con que se edificó la decisión confutada, se impone su confirmación.

3.6. Costas

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 154 del C.G.P., no se impondrá condena en costas a la parte vencida, por estar amparada por pobre.

⁹ Pérez Vives, Álvaro. Garantías Civiles (Hipoteca, Prenda y Fianza).

¹⁰ Así se constata con las copias del expediente del proceso ejecutivo, C. 2 A.

IV. DECISIÓN

Por lo antes expuesto, la Sala de Decisión Civil Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Manizales, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley, **CONFIRMA** la sentencia proferida el 10 de diciembre de 2019 por la señora Juez Segunda Civil del Circuito de Manizales-Caldas, dentro del proceso verbal de Extinción de Hipoteca instaurado por la señora Blanca Libia Londoño de Marín en contra de los señores Iván García Ramírez y Jorge Iván Muñoz Builes.

Sin costas en esta instancia.

DEVUÉLVASE oportunamente el expediente al Despacho de origen.

NOTIFÍQUESE

Los Magistrados

ÁNGELA MARÍA PUERTA CÁRDENAS

ÁLVARO JOSÉ TREJOS BUENO

JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA