REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO, CELULAR: 3133884210
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, marzo 14 de 2023

CLASE DE PROCESO:	**EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL**
RADICACIÓN:	**253863103001-2019-00217-00**
DEMANDANTE:	**BANCO DE BOGOTÁ S.A.**
DEMANDADO:	**FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO y OTROS.**

1.- ASUNTO

Se encuentra el presente asunto al Despacho para resolver sobre el recurso de reposición propuesto por el apoderado de la parte demandante, contra el numeral primero del auto de fecha 12 de julio de 2022, mediante el cual se negó la práctica de medidas cautelares, respecto a inmuebles diferentes al predio de mayor extensión identificado con el F.M.I. No. 166-90837.

1.2.- DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Adujo la recurrente que las medidas cautelares solicitadas son procedentes, toda vez el predio objeto de hipoteca fue sometido a propiedad horizontal y, por ende, la garantía real también recae sobre los bienes que fueren segregados del de mayor extensión.

2.- CONSIDERACIONES

Como un primer punto es menester recordar que el recurso de reposición fue concebido por el legislador con el objeto de que el funcionario que hubiere proferido una decisión la revoque o la reforme, según lo establece el artículo 318 del Código General del Proceso, caso contrario, es decir, en el evento de hallar acorde la decisión a los fundamentos de hecho y de derecho que deban tenerse en cuenta, mantenga su determinación.

Descendiendo al asunto de marras, le corresponde a este Despacho determinar si, al haberse sometido el bien inmueble objeto de hipoteca, al régimen de propiedad horizontal y segregarse de éste, varios inmuebles que a la fecha cuentan con su propio folio de matrícula inmobiliaria, las cautelas que aquí han de librarse deben comprender también aquellos predios.

Para iniciar el análisis del problema jurídico planteado, deberá ser claro que el proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real se caracteriza por la existencia de un gravamen a favor del acreedor demandante, que le permite perseguir el bien con la aprehensión jurídica directa del mismo. Para la H. Corte Constitucional como ya ha tenido oportunidad de reiterarlo en varias sentencias,

entre otras en la C-383 de 1997 (M.P. Dr. Fabio Morón Díaz), y en la C-192 de 1996 (M.P. Dr. Jorge Arango Mejía), la hipoteca no es otra cosa que una seguridad real e indivisible, que consiste en la afectación de un bien al pago de una obligación, sin que haya desposesión actual del constituyente, y que le permite al acreedor hipotecario, vencido el plazo, embargar y hacer rematar ese bien, sea quien fuere la persona que estuviere en posesión de él, para hacerse pagar de preferencia a todos los demás acreedores con títulos quirografarios.

De otra parte, es necesario precisar que este tipo de procesos se caracteriza por ser especial, por cuanto para su existencia se exige previamente una garantía real a favor de un acreedor, se persigue el bien frente al actual propietario en todos los casos, puesto que la obligación no es personal, vale decir, no se persigue para el pago a quien hubiere constituido el gravamen sino al actual propietario, el cual ha debido conocer la situación jurídica de la cosa antes de su adquisición.

Con todo, respecto de la indivisibilidad de la hipoteca, que opera como regla general, uno de los casos que constituye la excepción, es precisamente el régimen de propiedad horizontal que autoriza expresamente la división a pro rata de la participación de los condóminos sobre el bien de mayor extensión.

Ahora bien, sobre la divisibilidad de la hipoteca en los bienes sometidos a propiedad horizontal, el artículo 17 de la Ley 675 de 2001 a su tenor literal señala:

> ***"ARTÍCULO 17. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.*** *Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de la presente ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.*
>
> *Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.*
>
> ***PARÁGRAFO.*** *Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado."* (Subrayado por el Despacho)

De lo expuesto se infiere que le asiste razón al recurrente, ya que en el caso concreto no podía aplicarse de plano el artículo 468 del C.G.P., toda vez que el efecto de la norma transcrita sobre régimen de propiedad horizontal justifica la petición de medidas cautelares del extremo actor, pues el bien objeto de la garantía se subdividió y la ley permite que sobre la división continúe la hipoteca, pues las unidades privadas participan, a pro rata de su coeficiente de participación en los bienes comunes, tanto en las comodidades que proveen dichos bienes comunes, como en los gravámenes que los afectan.

En consecuencia, se repondrá la providencia atacada y consecuentemente se ordenará el embargo de los inmuebles identificados con las matrículas 166-94193, 166-94200, 166-94187,166-94189, 166-94158, 166-94162, 166-94164, 166-94169, 166-94170, 166-94170, 166-94171, 166-94172 y 166-94152.

Por su parte, una vez se verifique la inscripción de la medida de embargo sobre los

inmuebles antes reseñados, y se constate que sobre los mismos permanece la inscripción y vigencia del gravamen hipotecario, así como la titularidad de los predios que habrían de ser perseguidos en este asunto, se procederá a continuar el trámite procesal que corresponda, sea ello dando tramite a los medios de defensa presentados por la ejecutada, o integrando el contradictorio según aparezcan nuevos propietarios sobre los bienes hoy objeto de la medida de embargo.

En consideración a lo anterior, esta Juzgadora,

RESUELVE

PRIMERO: REPONER el auto del 12 de julio de 2022, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

SEGUNDO: DECRETAR el embargo de los inmuebles objeto del gravamen hipotecario e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 166-94193, 166-94200, 166-94187,166-94189, 166-94158, 166-94162, 166-94164, 166-94169, 166-94170, 166-94170, 166-94171, 166-94172 y 166-94152. Por secretaría líbrese oficio con destino a la oficina de instrumentos públicos de este municipio comunicándole la medida para su registro en los folios de matrícula respectivos. Inclúyase en el oficio cédula y/o NIT de ambas partes procesales. Acreditado lo anterior, se ordenará lo pertinente respecto a su secuestro. **OFÍCIESE.**

NOTIFÍQUESE,

ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA

Firmado Por:
Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

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: **601532e9de81f9fb04113117f6c4d6c1b742fb693678bf5ed7f45261833e25d4**
Documento generado en 13/03/2023 05:05:55 PM

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