



JUZGADO SEXTO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD

Armenia Quindío, veintinueve (29) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Radicado: 630014003006-2022-00595-00

Procede el Despacho a resolver sobre el recurso de reposición y en subsidio de apelación, interpuesto por la parte demandante en contra del auto del 26 de julio de 2023, en el cual el Juzgado señaló, entre otros aspectos que, bajo el trámite del art.467 CGP, en el evento de adjudicarse en favor del demandante la propiedad del bien perseguido, no se extinguiría la garantía real de hipoteca de segundo grado que ostenta otro acreedor sobre el mismo inmueble, sino que, en su lugar, operaría la subrogación legal (art.1668 del Código Civil), obligándose el demandante a pagar a los demás acreedores a quienes el inmueble está hipotecado.

I. EL RECURSO

Manifiesta el recurrente que el Despacho erró, pues con la realización especial de la garantía real (Art.467 CGP), se busca que el Juez adjudique el bien al acreedor hipotecario; pero, esa adquisición se dará en calidad de adjudicación, y no de compraventa. De ahí que, para el caso no podría predicarse la subrogación legal del numeral 2 del artículo 1668 del Código Civil, pues aquella surge cuando el bien se adquiere a través de la compraventa.

En virtud de lo cual, solicita que se reponga el auto atacado; y en su lugar, se señale que, en el evento de adjudicársele *“la propiedad del bien perseguido en este asunto – una vez agotado el curso del trámite (...) artículo 467 ibídem- se cancelen todos los gravámenes y por lo tanto se cierre la posibilidad de una subrogación legal”*.

Del recurso en cuestión se corrió traslado a la parte demandada y al acreedor hipotecario de segundo grado, quienes guardaron silencio.

II. CONSIDERACIONES

1.- El recurso de reposición fue establecido por el legislador para que quien profirió una determinación susceptible del mismo, la reconsidere total o parcialmente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 318 del CGP.



En ese sentido, se observa que están reunidos los presupuestos para la tramitación de la reposición formulada, ya que existe legitimación, oportunidad, sustentación y procedencia del recurso (artículo 318 del C.G.P.)

2.- Ahora bien, sobre el caso bajo estudio, la figura de la adjudicación o realización especial de la garantía real, se encuentra regulada por el artículo 467 del CGP, precepto que en su parte inicial establece que: *“El acreedor hipotecario o prendario podrá demandar desde un principio la adjudicación del bien hipotecado o prendado, para el pago total o parcial de la obligación garantizada”*.

La **“Finalidad del trámite de adjudicación o realización especial de la garantía real”**, según la Corte Suprema de Justicia, se contrae a que:

“el acreedor hipotecario o prendario podrá demandar desde un principio la adjudicación del bien hipotecado o prendado, para el pago total o parcial de la obligación garantizada, y solicitar en subsidio que si el propietario demandado se opone a través de excepciones de mérito, la ejecución reciba el trámite previsto en el artículo siguiente, para los fines allí contemplados”, el cual, en lo medular, constituye un mecanismo especial de adjudicación del bien hipotecado o dado en prenda, para que el acreedor pueda obtener la satisfacción tempestiva de su prestación, sin las repercusiones que en relación con esta pueden conllevar la duración de los juicios y, correlativamente, el deudor encuentre una opción judicial de finiquitar la obligación, sin que vea menoscabado sensiblemente su patrimonio (...) Por la esencia misma de este trámite el legislador quiso que el acreedor que pretenda dicho beneficio para el pago total o parcial obtenga la adjudicación del bien gravado, pero no en los términos generales antes indicados, sino “por un valor equivalente al noventa por ciento (90%) del avalúo” (CSJ STC2316-2019).

Por mandato del numeral 6º del canon 467 íd., es inadmisibles reclamar la “adjudicación directa del bien hipotecado o dado en prenda” cuando no se conozca el domicilio o paradero del propietario, el bien se halle embargado o existan acreedores con garantía real de mejor derecho, pues en los dos últimos eventos es claro que, de un lado, el “embargo” restringe la negociabilidad de la propiedad y por tal motivo es inviable la adjudicación pretendida y, de otro, si del historial jurídico del bien surge que existe otro crédito con mayor privilegio es inaceptable transferirlo directamente al demandante en detrimento de dicha preferencia.”¹ (Negrilla fuera de texto)

Naturalmente, para efectos de determinar el grado de preferencia que le asiste a cada acreedor hipotecario, cuando son varios los que figuran sobre un mismo

¹ Sala De Casación Civil Y Agraria - Corte Suprema De Justicia, M. P. Octavio Augusto Tejeiro Duque. Número De Proceso T 5400122130002020-00006-01, Número De Providencia Stc3810-2020.



bien, habrá de acudirse a lo dispuesto por el artículo 2499 del Código Civil². Sobre este tópico, igualmente es preciso traer a colación el siguiente pronunciamiento del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI SALA CIVIL:

*“En tratándose de las hipotecas de primer grado, en virtud del derecho de preferencia, la jurisprudencia, respaldada en doctrina sobre el tema, determinó que “[...] “El valor de una hipoteca estriba esencialmente en que el valor de la finca se destina para el pago del crédito asegurado hipotecariamente, y de esta suerte, el acreedor hipotecario no tiene por qué preocuparse si el deudor contrae nuevas deudas, pues solo le debe interesar que el valor de finca sea suficiente para la cancelación de la hipoteca...” (...) “Si la finca que se remata se encontraba gravada con varias hipotecas, y el valor del remate es inferior al valor total de las hipotecas se aplica, entonces, el principio de la prioridad. Este principio enseña que cuando sobre una misma finca existen varias hipotecas, estas no ocupan igual posición, como sucede con los créditos no hipotecarios, sino que las hipotecas anteriores prefieren a las hipotecas posteriores, ya que las hipotecas valen según el tiempo de su constitución, y las constituidas primeramente prevalecen sobre las posteriores”⁸. Si bien el crédito y la hipoteca que lo garantiza se encuentran íntimamente ligados, la extinción de la garantía real no trae forzosamente aparejada la extinción del crédito que le sirve de fundamento. En efecto: “En cuanto al ejercicio de la acción hipotecaria, debemos señalar que una vez rematada la finca, se extingue la hipoteca, lo cual indica que el adjudicatario la adquiere libre de la hipoteca que dio origen a la venta judicial. Pero no ocurre lo mismo con el crédito que se encontraba garantizado con la hipoteca, pues este solo se extingue cuando el valor de la subasta alcanza para su cancelación total, no así cuando dicho valor resulta insuficiente, ya que en este caso el crédito se extingue parcialmente, y en lo que resta subsiste como crédito ordinario, esto es, sin garantía hipotecaria”⁹. **De esta manera, se tiene que: i) el titular de una hipoteca de primer grado sobre un bien determinado tiene derecho de preferencia y de prioridad en su acreencia frente a los demás acreedores que hayan constituido hipoteca sobre el mismo bien; ii) los titulares de hipotecas de grados distintos al primero, tendrán derecho a pagarse con el remanente del producto de la venta del bien, según su turno, luego de pagar al titular de la hipoteca de primer grado; iii) de no alcanzar el producto del bien para pagar las hipotecas sucesivas, los acreedores no pierden su crédito, sino que se convierten en acreedores quirografarios y podrán, en virtud de esta calidad, acudir a la prenda general de los acreedores de que trata el artículo 2488 del Código Civil¹⁰, con el fin de obtener el pago de su crédito”³. (Negrilla original, subraya propia).***

² Artículo 2499. Créditos de tercera clase. La tercera clase de créditos comprende los hipotecarios.

A cada finca gravada con hipoteca podrá abrirse, a petición de los respectivos acreedores, o de cualquiera de ellos, un concurso particular para que se les pague inmediatamente con ella, **según el orden de las fechas de sus hipotecas. Las hipotecas de una misma fecha que gravan una misma finca, preferirán unas a otras en el orden de su inscripción. (...)**

³ TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI SALA CIVIL. Magistrado Ponente: CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ. 27 de octubre de 2020, Rad. 76001-31-03-016-2018-00270-01.



2.1- Por otra parte, y ya en lo que refiere al acto propio de adjudicación del bien en el trámite de la referencia, los numerales 4 y 5 del artículo 467 del CGP, establecen que:

*“4. Cuando no se formule oposición, ni objeciones, ni petición de remate previo, **el juez adjudicará el bien al acreedor mediante auto**, por un valor equivalente al noventa por ciento (90%) del avalúo establecido en la forma dispuesta en el artículo 444. **En la misma providencia cancelará los gravámenes prendarios o hipotecarios, así como la afectación a vivienda familiar y el patrimonio de familia**; cancelará el embargo y el secuestro; (...)*

5. Si el valor de adjudicación del bien es superior al monto del crédito, el acreedor deberá consignar la diferencia a órdenes del juzgado respectivo dentro de los tres (3) días siguientes al vencimiento del plazo para presentar oposición, si esta no se formula, o a la providencia que la decida. Si el acreedor no realiza oportunamente la consignación se procederá como lo dispone el inciso final del artículo 453”. (Negrilla y subraya fuera de texto)

3.- Por otro lado, en lo relativo a la subrogación legal, reza el artículo 1668 que:

“Artículo 1668. Subrogación Legal. Se efectúa la subrogación por el ministerio de la ley, y aún contra la voluntad del acreedor, en todos los casos señalados por las leyes y especialmente a beneficio:

1o.) Del acreedor que paga a otro acreedor de mejor derecho en razón de un privilegio o hipoteca.

2o.) Del que habiendo comprado un inmueble, es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado (...).”

4.- Ahora bien, atendiendo el asunto *sub examine*, rememórese que la acreedora hipotecaria Candia Julieth Cruz Arias (cesionaria), formuló la demanda de la referencia para que en su favor se adjudique la propiedad del bien inmueble con FMI 280-8527, para el pago total o parcial de la obligación garantizada.

Asimismo, nótese que del certificado de tradición del inmueble, se desprende que este se encuentra afectado actualmente por dos (2) hipotecas (A.012). Una inscrita el 29-12-2021, en favor de Julian David Cardona Ariza (anotación 025), persona que cedió su obligación y su garantía a Candia Julieth Cruz Arias. Y la otra, inscrita el 27-01-2022, en favor de Luz Dary Largo de Hernandez (anotación 026).

Por lo que, nos encontramos ante dos acreencias de igual categoría, pero de diferente derecho de preferencia; ello a voces del artículo 2499 del Código Civil y de la providencia transcrita. Y, de esa manera, la hipoteca en favor de Julian David



Cardona Ariza, por haberse inscrito primero en el tiempo (primer grado), contiene un respaldo de mayor privilegio sobre la que fue inscrita con posterioridad (segundo grado).

Ahora bien, atendiendo lo anterior, y en su momento, esta judicatura admitió la demanda de la referencia, imprimiéndole el trámite previsto en el artículo 467 del CGP., e instruyendo, además, el enterar al acreedor hipotecario de segundo grado sobre el proceso que se adelantaba.

Una vez agotadas ciertas etapas del trámite procesal, esta judicatura profirió el auto objeto de reproche, **donde determinó, entre otros aspectos**, que:

Primero, en el evento de adjudicársele el bien objeto de la litis a la demandante Candia Julieth Arias Cruz (acreedora hipotecaria de primer grado), *“estaría adquiriendo un predio que cuenta con garantía hipotecaria de segundo en grado en favor de la señora LUZ DARY LARGO DE HERNANDEZ”*, es decir, operando la subrogación legal del artículo 1668 del Código Civil, y obligándose *“a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado.”*

Y segundo, se dispuso por otro lado que, pese a haber sido citada, no era viable jurídicamente que la señora Luz Dary Largo De Hernandez (acreedora hipotecaria de segundo grado), hiciera vale su crédito en este proceso; por restricción del numeral 6 del artículo 467 del CGP.

Ahora bien, una vez confrontada la providencia en mención, frente a las normas y decisiones judiciales transcritas, el Juzgado advierte claramente que incurrió en un yerro, pues no tomó en cuenta íntegramente las indicaciones que prevé artículo 467 del CGP, en armonía con el Código Civil, en lo que respecta: de un lado, **(i)** a la cancelación de los demás gravámenes hipotecarios que posea el inmueble perseguido al momento de la adjudicación; y del otro, **(ii)** en lo atinente a la prerrogativa que le asiste o subsiste al acreedor hipotecario de segundo grado.

(i) Así, **frente al primer aspecto**, el Juzgado erró al no considerar que el numeral 4 del artículo 467 precitado, contempla expresamente que, una vez agotados los trámites de instancia, y satisfechos los presupuestos del caso, **el juez adjudicará el bien al acreedor mediante auto**, y, **“En la misma providencia cancelará los gravámenes prendarios o hipotecarios, así como la afectación a vivienda familiar y el patrimonio de familia; cancelará el embargo y el secuestro (...)”**.



Disposición que de paso se amalgama con lo dispuesto en el artículo 2452 del Código Civil⁴, norma que resulta aplicable al caso por analogía.

De ahí que, si bien la adjudicación prevista en el artículo 467 tiene la naturaleza de una venta forzada; lo cierto también es que, al adjudicarse el bien al acreedor no tendría cabida la subrogación legal “*Del que habiendo comprado un inmueble, es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado*” (Núm.2 Art.1668 del Código Civil). Pues, precisamente la orden de adjudicación del Juez trae aparejada la orden de cancelación de “*los gravámenes (...) hipotecarios*” que pesen sobre el mismo; de tal manera que, el acreedor hipotecario de primer grado adquiriría el bien **sin gravámenes de esta naturaleza**, y por consiguiente, no tendría lugar la subrogación legal mencionada, pues no habría garantía alguna frente a la cual subrogarse.

Motivo por el cual, esta judicatura **repondrá el auto atacado frente al aspecto debatido, para en su lugar aclarar que**, en el evento de adjudicarse en favor del demandante la propiedad del bien perseguido, se dispondrá la cancelación de los gravámenes hipotecarios que pesen sobre el bien; y así el acreedor lo adquirirá **sin gravámenes** de esta naturaleza, y por consiguiente, no tendrá lugar la subrogación legal de que trata el numeral 2 del artículo 1668 del Código Civil.

(ii) Luego, frente al segundo aspecto, en primera medida es preciso acotar que el trámite previsto por el artículo 467, no vulnera el **derecho de los demás acreedores hipotecarios** del mismo bien; es decir, de los acreedores de segundo grado (o de tercero y subsiguientes), pues, como quedó expuesto, el proceso de adjudicación atiende los preceptos legales sobre el privilegio o prelación de derechos de las hipotecas que concurren sobre un mismo bien (Art.2499 Código Civil).

Sin embargo, ciertamente dicha prelación no debe traducirse en la ausencia total de prerrogativas en favor de los **demás acreedores** con garantía real, como quiera, conforme lo expuesto en la parte considerativa, a los acreedores de hipotecas de grados distintos al primero, les asiste el derecho a pagarse “*con el*

⁴ **ARTICULO 2452. DERECHO DE PERSECUCION DEL BIEN HIPOTECADO.** La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.

Sin embargo, esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta ordenada por el juez.

Más, para que esta excepción surta efecto a favor del tercero, deberá hacerse la subasta con citación personal, en el término de emplazamiento de los acreedores que tengan constituidas hipotecas sobre la misma finca; los cuales serán cubiertos sobre el precio del remate, en el orden que corresponda. (...)



*remanente del producto de la venta del bien, según su turno, luego de pagar al titular de la hipoteca de primer grado*⁵.

Aclarando que, en el presente proceso **de adjudicación**, tendrían derecho a pagarse los acreedores de menor grado, solo en el evento previsto en el numeral 5 del artículo 467, esto es: “*Si el valor de adjudicación del bien es superior al monto del crédito*” del acreedor de primer grado”.

Luego, tomando en cuenta tal circunstancia, el **despacho erró** al indicarle **de plano** a la acreedora hipotecaria de segundo grado que, no era viable hacer valer su crédito en el presente asunto. Pues si bien no es viable propiamente la acumulación de un acreedor de menor grado, con en miras a la adjudicación (núm6.art467), si que es cierto que -eventualmente- le asiste el derecho a pagarse su obligación **con el remanente** del producto de la adjudicación, **pero solo** en el evento de que el valor de la adjudicación supere el valor del crédito del acreedor de primer grado, conforme lo expuesto (**núm5.art467**).

Motivo por el cual, esta judicatura también **repondrá el auto atacado frente a ese aspecto**, para en su lugar, permitir la acumulación del acreedor de segundo grado al proceso de la referencia, **pero condicionada única y exclusivamente** para que se pague su acreencia en el evento antes descrito, previsto en el numeral 5 del art 467. En armonía con ello, se dispondrá lo pertinente frente a los términos con los que contará el acreedor de segundo grado para hacer valer su crédito.

Finalmente, se destaca que, los demás aspectos contenidos en la providencia atacada (del 26 de julio de 2023), ajenos a los temas y reparos aquí resueltos, **permanecerán incólumes**.

De igual forma, el Despacho **se abstendrá de dar trámite al recurso de apelación** formulado en subsidio del de reposición, en tanto se repondrá -favorablemente- en lo pertinente la decisión recurrida.

Por lo anteriormente expuesto, El Juzgado Sexto Civil Municipal en Oralidad de Armenia Quindío,

RESUELVE:

⁵ TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI SALA CIVIL. Magistrado Ponente: CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ. 27 de octubre de 2020, Rad. 76001-31-03-016-2018-00270-01.



PRIMERO: REPONER parcialmente el auto proferido el 26 de julio de 2023, puntualmente en los apartes donde el Juzgado señaló que el acto de adjudicación del bien en favor del demandante (Art.467 CGP), conllevaría a la subrogación legal de quien compra un bien hipotecado (Núm.2 Art.1668 del Código Civil).

SEGUNDO: En su lugar, se dispone que:

En el evento de adjudicarse en favor del demandante (acreedor hipotecario de primer grado) la propiedad del bien perseguido en este asunto -una vez agotado el trámite del artículo 467 CGP-, corresponderá al Despacho el instruir las demás ordenes conexas del numeral 4 *ídem*, disponiendo en tal sentido la cancelación de los gravámenes hipotecarios que pesen sobre el bien, así como la afectación a vivienda familiar y el patrimonio de familia, el embargo y el secuestro; entre otros.

Y Precisando que, en caso de adjudicarse, el acreedor adquirirá el bien sin gravámenes hipotecarios, y por consecuente, no tendrá lugar la subrogación legal del numeral 2 del artículo 1668 del Código Civil, pues no habrá garantía alguna frente a la cual subrogarse.

TERCERO: REPONER parcialmente el auto proferido el 26 de julio de 2023, puntualmente donde se indicó que, para la acreedora hipotecaria de segundo grado_no es viable hacer valer su crédito en el presente asunto

CUARTO: En lugar de lo anterior, se dispone que:

La acreedora hipotecaria de segundo grado, podrá acumularse al presente proceso, **pero única y exclusivamente** para que se pague su crédito **con el remanente** del producto de la adjudicación, **y solo** en el evento de que el valor de la adjudicación supere el valor del crédito del acreedor de primer grado (**núm5.art467**), conforme lo expuesto. De no existir remanente en el sentido advertido, o en caso de no alcanzar el producto del bien para pagar totalmente la hipoteca de segundo grado, la acreedora no perderá su crédito, sino que se convertirá en acreedora quirografaria, y podrá, en virtud de esta calidad, acudir a la prenda general de los acreedores de que trata el artículo 2488 del Código Civil, con el fin de obtener el pago de su crédito.

Se aclara que, en aplicación analógica del numeral 4 del artículo 468 del CGP, y en armonía con el inciso 4 del artículo 118, la Acreedora hipotecaria de segundo



grado LUZ DARY LARGO DE HERNANDEZ, cuenta con el término de diez (10) días contados a partir de la notificación por estado del presente auto, para haga valer su crédito en este proceso, sea o no exigible, **pero bajo el condicionamiento expuesto en precedente.**

Para el efecto, por secretaria remítasele el link del expediente

QUINTO: Los demás aspectos contenidos en la providencia atacada (del 26 de julio de 2023), ajenos a los temas y reparos aquí resueltos, **permanecerán incólumes.**

SEXTO: Abstenerse de dar trámite al recurso de apelación formulado en subsidio del de reposición, por lo expuesto.

SÉPTIMO: Una vez ejecutoriada esta providencia, dese cuenta oportunamente por secretaría a efectos de proseguir con los trámites de instancia; así como para resolver lo pertinente sobre la solicitud de embargo de remanentes (A.050).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

PAMELA QUINTERO ALVAREZ

JUEZ.

(Estado Nro.66 del 30 de abril de 2024)

JSMZ (Carpeta 1)

Firmado Por:

Pamela Quintero Alvarez

Juez

Juzgado Municipal

Civil 006

Armenia - Quindío

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: **11f618a5d20cd44c5b948045d6ee86d10653235c90414c3fdff588f47861f1e2**

Documento generado en 29/04/2024 01:56:14 PM

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