

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia, veintinueve (29) de junio de dos mil veintidós (2022)

Es del caso estudiar el mérito ejecutivo de los documentos presentados para el cobro en este proceso hipotecario adelantado por el BANCO POPULAR S.A. en contra de JAIRO RAMÍREZ RÍOS.

ANTECEDENTES

El Banco Popular S.A., presenta demanda para proceso Ejecutivo Efectividad Garantía Real, contra la señora MARTHA ISABEL CASTAÑO CEPEDA; en la que el título está contenido en la sentencia proferida dentro del Incidente de Reparación Integral por el Juzgado Tercero Penal del Circuito de Armenia Quindío, de fecha 18 de marzo de 2019; mediante la cual condenó a la señora MARTHA ISABEL CASTAÑO CEPEDA, a pagar al Banco Popular S. A, la suma (\$235.266.540,09), los cuales indexados al momento de dictar el fallo a (\$236.008.705.8), sobre la cual se aplicará por concepto de interés legal el 6% anual.

Estudiada la demanda, con auto del 23 de mayo se inadmitió, a fin de que se aclarará la condición del señor JAIRO RAMÍREZ RÍOS, pues no puede hacerse valer la hipoteca respecto de él en este asunto.

Dentro del término la parte ejecutante, allegó escrito en el que subsana la demanda, indica que la corrige en toda su integridad, para encaminarla como efectividad de la garantía real únicamente contra el propietario inscrito señor JAIRO RAMÍREZ RÍOS, porque se persigue única y exclusivamente el bien garantizado.

Expone además, la ejecutante en los hechos de la demanda, que a través de la escritura 2272 del 27 de agosto de 1999, de la Notaría Segunda de Armenia, inscrita el 13 de septiembre de 1999, bajo el folio de matrícula 280-101329, se constituyó hipoteca abierta sin limite de cuantía a favor del Banco Popular, por parte de la señora Martha Isabel Castaño Cepeda, la cual presta mérito ejecutivo sobre el bien inmueble identificado con la matricula antes descrita.

Obra en el dossier archivo 010, anexos, certificado de tradición del bien inmueble objeto de la garantía real que se pretende su exigibilidad mediante este proceso, folio de matrícula inmobiliaria número 280-101329, en cuya anotación 009 se advierte que la demandada señora MARTHA ISABEL CASTAÑO CEPEDA, el día 04 de agosto de 2011, transfirió el derecho de dominio de dicho bien, al señor JAIRO RAMÍREZ RÍOS.

CONSIDERACIONES

El artículo 422 del Estatuto Adjetivo, consagra:

“...Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia proferida por el Juez o Tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la Justicia”.

Significa lo anterior, que el proceso ejecutivo es un procedimiento contencioso especial por medio del cual el acreedor exige el cumplimiento total o parcial de una obligación expresa, clara y exigible, **que conste en un documento proveniente del deudor o de su causante** o que emane de una decisión judicial que deba cumplirse, y que el deudor no realizó en su debida oportunidad.

El artículo 2432, del Código Civil, define la hipoteca:

Artículo 2432. Definición de hipoteca. *“...La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor...”*

Se tiene entonces que la hipoteca abierta sin límite de cuantía, garantiza las obligaciones actuales como futuras y su fin es respaldar o garantizar el pago del préstamo o crédito **otorgado por el acreedor a favor del deudor.**

Empero, debe tenerse claro que, si el bien ha cambiado de propietario y la hipoteca goza del atributo de la persecución en manos de quien esté, por lo que puede embargarse y hacerse el cobro al nuevo dueño, así éste no sea el deudor primigenio; **no es posible endosársele nuevas obligaciones.**

Sobre el asunto, ha referido la Corte Suprema de Justicia (Rad.º 68001-22-13-000-2020-00044-01, 4 de mayo de 2020):

En un caso reciente, de similares perfiles al actual, en torno a la invalidez de la hipoteca abierta, esta Corporación razonó:

“(...) Dentro de esta categoría de hipotecas eventuales o condicionales se encuentra bajo la denominación de hipoteca abierta, aquella que consiste en una garantía que constituye el deudor a favor de un acreedor para respaldar el crédito que éste le otorga.

“Esta modalidad, sin embargo, no es indeterminada o ilimitada al punto de desconocer la naturaleza accesorio de la hipoteca, pues si ello llegare a ocurrir esta garantía se vería afectada de invalidez, toda vez que desaparecería uno de los elementos esenciales de dicho instituto.

“En efecto, para que la hipoteca abierta conserve su carácter de derecho real accesorio, se requiere la existencia de una relación jurídica actual de la que el crédito en ciernes quede supeditado. Pero no es en modo alguno admisible la constitución de una hipoteca eterna, ilimitada en el tiempo, o sujeta a una remota adquisición de futuras obligaciones por parte de cualquier deudor y a favor de cualquier acreedor, pues ello desnaturalizaría el referido instituto”

“La hipoteca abierta se caracteriza, según la doctrina nacional autorizada, «por la determinación de una suma máxima que se garantiza; por la limitación del tiempo en que la garantía tiene vigencia, o en que deben ser utilizados los créditos eventuales; y por la fijación de modalidades a los préstamos (verbigracia, inversiones en la agricultura), a la forma de hacerlos (sobregiros, letras, descuentos, etc.) o a la causa del crédito (por ejemplo, alcance de empleados de manejo)». (Álvaro Pérez Vives. Garantías Civiles: Hipoteca, prenda, fianza. Bogotá: Temis, 1984. p. 81).

“Es decir que la hipoteca puede ser abierta pero no ilimitada ni perpetua, pues siempre está sujeta a que se establezca la suma máxima que se garantiza, el tiempo de vigencia de la garantía o de utilización de los créditos, la forma en que se harán los desembolsos, la causa y finalidad de la obligación que se ampara, el titular del crédito y las deudas específicas que se respaldan con dicha caución.

“La hipoteca abierta, en suma, no puede entenderse como una garantía indeterminada, absoluta, eterna e imperecedera a favor del acreedor, pues ello supondría no sólo la imposición de un gravamen excesivamente abusivo a la parte más débil de la relación contractual, sino que convertiría la hipoteca en una obligación principal, lo cual es jurídicamente inadmisibile (...)”¹. (negrilla del juzgado)

Y también puede indicarse que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín ha analizado el tema de los procesos ejecutivos hipotecarios y es así que en providencia del (14) de abril de dos mil veintiuno (2021), Radicado 05266 31 03 001 2017 00395 01 Magistrado Ponente JOSÉ ÓMAR BOHÓRQUEZ VIDUEÑAS, ha dicho que:

*“...Lo anterior significa que así como una persona no puede hipotecar un inmueble que no es de su propiedad porque no tiene un vínculo jurídico que le permita disponer del mismo, **tampoco puede adquirir una deuda y garantizarla con un bien sobre el cual ya no tiene ningún derecho, aunque otrora lo haya tenido. La razón es que el ordenamiento no contempla la posibilidad de garantizar deudas con un bien que no es propio, salvo que el titular del derecho de dominio así lo decida, tal como lo prevé el artículo 2439 del C.C.** La ventaja para el acreedor de tener una hipoteca abierta, es la posibilidad de tener garantizada una deuda presente o futura respecto a la fecha en que se constituya un gravamen hipotecario, siempre que las obligaciones hayan sido adquiridas o se causen mientras el deudor sea propietario del predio gravado, pues es cuando se encuentra legitimado para afectar el bien.*

Aceptar lo contrario, esto es, que un deudor puede afectar un inmueble con una deuda adquirida cuando ya no es propietario, iría en contravía no solo del artículo 2439 del C.C., sino que sería aceptar que un tercero puede afectar un bien respecto del cual no tiene ningún derecho; dicho de otro modo, cuando ya no tiene ningún vínculo jurídico con el mismo....

Así suene paradójico, pero en el momento que el deudor se desprendió de la propiedad del bien objeto de gravamen, la hipoteca abierta se cerró en el sentido que siguiera garantizando nuevas obligaciones de este.

¹ CSJ, STC 550 de 30 de enero de 2020.

CONCLUSIÓN:

La hipoteca abierta confiere al acreedor el derecho de perseguir un inmueble sin importar quién sea el propietario, y pese a que las deudas se hayan contraído con posterioridad a la constitución del gravamen hipotecario, tal prerrogativa no puede ser desnaturalizada, pues, una cosa es la afectación que sobre un bien inmueble impone su propietario en tal condición, y otra que sin consideraciones de tiempo y de modo respecto de las obligaciones contraídas, se pretenda ampliar la garantía, incluso cuando ya no se tenía derecho alguno sobre el bien...”.

En el *sub judice*, se tiene el siguiente recuento cronológico:

1. La hipoteca se constituyó el 27 de agosto de 1999 y se registró el 13 de septiembre de 1999 (anotación 005 folio de matrícula 280-101329 pdf 010Anexos página 33).
2. El bien fue vendido al señor JAIRO RAMÍREZ RÍOS el 1º de agosto de 2011, registrada el 4 del mismo mes y año, (anotación 009 lb.)
3. Ahora, quiere que tal propietario asuma el pago de la deuda contraída por la señora MARTHA ISABEL CASTAÑO CEPEDA, el 18 de marzo de 2019. Con base en la condena penal que se le impuso y el incidente de reparación integral adelantado.

Partiendo de los precedentes jurisprudenciales anotados, es perfectamente plausible cobrarle al señor RÍOS las deudas adquiridas por la señora CASTAÑO durante el tiempo que ella fue propietaria, así las deudas hayan sido posteriores a la constitución del gravamen, pero no puede venirse ahora, a cobrarse una deuda adquirida para cuando el inmueble ya había cambiado de dominio.

Y es que, es claro y ajustado a derecho que se permita el cobro de deudas futuras, que éstas sean amparadas por la hipoteca, pero siempre y cuando se contraigan durante el tiempo que el deudor o el propietario que haya amparado los créditos sean propietarios, pero no, que se use la hipoteca como “patente de corso” para hacerse a una garantía imperecedera de nuevas deudas del antiguo deudor, cuando el bien ha mutado constantemente de dominio y el tercero adquirente, de buena fe, desconozca la existencia de esas nuevas obligaciones, que ni siquiera existían al momento de adquirir el inmueble. En otras palabras: es plausible que asuma los créditos existentes al momento de hacerse dueño, pero no que se le cargue con nuevas obligaciones que no existían, so pretexto de la existencia de una hipoteca que amparaba antiguas obligaciones del anterior propietario.

Por lo anterior, colige este Despacho que en el presente asunto, no es viable librar mandamiento de pago, por cuanto la obligación contenida en la sentencia no es amparable por la garantía hipotecaria que se quiere exigir.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA QUINDÍO,

RESUELVE

PRIMERO: NO LIBRAR mandamiento de pago por la vía ejecutiva a cargo de JAIRO RAMÍREZ RÍOS y a favor del del BANCO POPULAR S.A.

SEGUNDO: Una vez en firme el presente proveído devuélvase la demanda con sus anexos al demandante, sin necesidad de desglose.

NOTIFIQUESE

Firmado Por:

Maria Andrea Arango Echeverri
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
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: 716c7b685be0c889a30959df645ce547c669edc14d3d99a26ba802cc0c00b4b1

Documento generado en 29/06/2022 02:14:07 PM

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