

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO CUARENTA Y TRES (43) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
Bogotá, D.C, cuatro (4) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

REF: Expediente No. 110014003043-2020-00593-00

De conformidad con lo reglado en el art. 90 del C.G. del P., se **INADMITE** la demanda para que en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo, el extremo demandante la subsane en el siguiente sentido:

1. Aclárese por qué con apoyo de lo dispuesto en el artículo 468 del C.G. del P., en el presente asunto se pretende recaudar la obligación hipotecaria y la adquirida en los pagarés **No. 5406954248942499** y **No. 4570216135649766**, so pretexto en la Escritura Pública de hipoteca, si en el presente asunto existe una particularidad que impide a la entidad acreedora obtener el pago de obligaciones diferentes a la contraída para la adquisición de vivienda con el producto del remate del inmueble afectado con garantía real, siendo ésta puntualmente que sobre dicho bien se constituyó **patrimonio de familia** en el mismo acto de compraventa y constitución de hipoteca expresado en el prenombrado instrumento público, aunado que no se advierte que el ejecutado crédito personal haya sido obtenido por la parte demandada con anterioridad al hipotecario y, por ende, antes de que se registrara en el folio de matrícula inmobiliaria la medida de protección familiar.

De ese modo, el acreedor hipotecario únicamente podrá perseguir el bien con **patrimonio de familia** para obtener el pago de la obligación hipotecaria (crédito de vivienda) en torno a lo pactado por las partes (acreedora-deudora) en la precitada disposición contractual (escritura de compraventa e hipoteca) más ninguna otra deuda, puede ser pagada con el producto de la venta-en remate-de ese inmueble. Lo anterior, por cuanto los bienes inmuebles que tienen afectación a vivienda familiar (art. 7 de la Ley 258 de 1996) o patrimonio de familia¹ (art. 1 de la Ley 70 de 1931) son inembargables².

De ahí que una hipoteca que nació como una garantía accesoria de un crédito para la compra de vivienda- como el aquí ejecutado- no puede garantizar una obligación distinta a aquella para la cual fue concebida, pues ello supondría una violación de las disposiciones que regulan la financiación de vivienda, *“[p]or consiguiente, si el banco concede otros créditos a los propietarios (préstamos para adquirir vehículo, tarjetas de crédito, etc), debe tener claro que extinguida esa primera obligación [la adquirida para la compra de vivienda], la hipoteca igualmente se extingue, por lo que no puede subsistir so pretexto de ser abierta y de estar”*

¹ "Ciertamente, la Ley 70 de 1931, incluidas sus correspondientes modificaciones, que no alteraron la filosofía procurada con ella, autorizó la existencia de un "patrimonio especial", constituido sobre el dominio pleno de un inmueble, no accesible a cualquier medida de embargo y, salvo puntuales excepciones establecidas por normas posteriores, que no soportara ninguna hipoteca, censo ni anticresis, y que su constitución fuera a favor de toda la familia, entendida no solo con respecto al constituyente sino, igualmente, en función del cónyuge, los hijos existentes y los que en un futuro llegaren a tener; tal institución responde a las exigencias establecidas en la disposición citada y opera, sin restricción alguna, bajo la denominación de patrimonio de familia, desde luego, con todas las prerrogativas previstas en las normas pertinentes. (CSJ SC, 25 feb. 2009, rad. N°08001 3103 001 2002 0043301)."

² "El Tribunal no puede hacer a un lado la perspectiva constitucional de este caso, puesto que la hipoteca en cuestión fue constituida por la demandante para respaldar un crédito que se le concedió para adquirir vivienda, como lo evidencia la propia escritura No. 969 de 12 de marzo de 1997 (Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, tít. 3° cap. 4°, num. 2.1.1, lit. d; Ley 546 de 1999, art. 17, num. 4°). Por ende, si la Constitución le reconoce a todo colombiano el derecho a una vivienda digna, para lo cual le ordena al Estado que fije las condiciones necesarias para hacer efectivo ese derecho (art. 51), es necesario admitir que, en línea de principio, esa materialización impone que extinguida la deuda contraída por el propietario para asegurar la obligación, la vivienda debe ser liberada del gravamen.

La efectiva realización del derecho a una vivienda digna conduce al Tribunal a realizar una interpretación en beneficio del titular de ese derecho, quien no lo puede ver afectado por gracia de una hipoteca que no respalda ninguna deuda, pues la que contrajo para poder adquirir el inmueble que destina para su habitación, fue definitivamente extinguida." (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia de 25 de septiembre de 2007, expe. 0720070027501. M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez) (Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia de 7 de octubre de 2009, expe. 11001310300620050029501. M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez)

vigente otras obligaciones, dado que, si insistimos, si así fuera se desconocería el carácter de inembargable de la vivienda familiar, por la vía de ensanchar unas excepciones que son de interpretación restringida. (...)³ (subraya y entre corchete fuera del texto original).

Conforme lo anterior, en el evento de que el extremo actor insista en la ejecución para la efectividad de la garantía real (art. 468 del C.G. del P), deberá considerar que únicamente podrá perseguir el crédito hipotecario, en la medida que el inmueble objeto de garantía se encuentra afectado con patrimonio de familia. De ese modo, no podrá perseguir bajo este trámite cualquier otra obligación como la contenida en los pagarés **No. 5406954248942499** y **No. 4570216135649766**, pues en el evento de insistir en la ejecución en la forma planteada, deberá acudir al proceso ejecutivo singular o, en su defecto, al que anteriormente se conocía como mixto.

Sobre el particular, Marco Antonio Álvarez Gómez- doctrinante y Magistrado del Tribunal Superior de Bogotá- sostuvo:

*“Expresado con otras palabras, el acreedor hipotecario- en este caso-, únicamente puede perseguir el bien afectado a vivienda familiar [y/o patrimonio de familia], cuando procure la satisfacción forzosa de la obligación que los dueños contrajeron para pagar el precio de compra de aquel (o la construcción o las mejoras). **Ninguna otra deuda, ni anterior ni posterior, puede ser pagada con el producto de la venta-en remate-de ese inmueble, lo que, incluso, pone en duda la viabilidad de la hipoteca abierta.** (...)*⁴

Para el efecto y mayor claridad, intégrese en un solo escrito la solicitud con la subsanación ordenada en mensaje de datos (Art. 6, inc. 3 Dto, 806/20), y téngase en cuenta que el artículo 90 del C.G. del P, prevé que **el presente auto no es susceptible de ningún recurso.**

Notifíquese,

JAIRO ANDRÉS GAITÁN PRADA
Juez

CCSS

³ MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ, *Ensayos sobre el Código General del Proceso- Hipoteca, fiducia mercantil, prescripción, seguros, filiación, partición de bienes en vida y otras cuestiones sobre obligaciones y contratos. Volumen I, Segunda edición, Editorial Temis S.A., Bogotá 2018.*

⁴ MARCO ANTONIO ÁLVAREZ GÓMEZ, *Ensayos sobre el Código General del Proceso- Hipoteca, fiducia mercantil, prescripción, seguros, filiación, partición de bienes en vida y otras cuestiones sobre obligaciones y contratos. Volumen I, Segunda edición, Editorial Temis S.A., Bogotá 2018.*

Firmado Por:

JAIRO ANDRES GAITAN PRADA

JUEZ

**JUEZ - JUZGADO 043 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BOGOTA, D.C.-SANTAFE DE BOGOTA
D.C.,**

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:

9f7c57427b8ae4a6a75a29b9b159b9bb1f4b8a418a95559676cda45a62159429

Documento generado en 04/02/2021 07:56:46 AM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**