

## **JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE CIRCUITO**

Vélez, veinticinco (25) de enero de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: EJECUTIVO HIPOTECARIO 2021-00069-01

DEMANDANTE: COOPSERVIVELEZ LTDA

Procede el despacho a resolver lo que en derecho corresponda sobre el recurso de apelación, interpuesto por la apoderada de la demandante, contra el auto fechado el trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021) proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Vélez.

### **ANTECEDENTES**

1- Mediante auto del trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021) proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Vélez, se decidió rechazar la demanda ejecutiva con garantía real – menor cuantía instaurada por COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PROVINCIA DE VELEZ “COOPSERVIVELEZ LTDA” quien actúa mediante apoderada judicial en contra de los señores LILIA VASQUEZ TELLEZ y JORGE ELIECER VASQUEZ TELLEZ, al considerar que la demandante no subsanó las falencias y por ende persisten los defectos formales que fueron anotados en la providencia ab initio.

2-En el auto que se inadmitió la demanda se argumentó que al revisar el certificado de libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria 324-3523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, encontró que el bien inmueble gravado con hipoteca a favor de la entidad demandante, fue anulada la escritura pública 495 del 14/11/2015 de la Notaría 1 de Vélez, con la cual la deudora e hipotecante LILIA VASQUEZ TELLEZ había recibido el predio por adjudicación en la sucesión; anulación dada como consecuencia de proceso judicial de acción de petición de herencia, situación que llevó a concluir al a-quo, que la deudora hipotecante, no es la titular del derecho de dominio del mencionado inmueble y que como consecuencia de la anulación de la adjudicación, consideró que la hipoteca no subsiste jurídicamente.

2.1 Igualmente sostiene el a-quo que, al momento de incoarse este proceso ejecutivo, la demandada y deudora no es propietaria del inmueble, al no haberse realizado el nuevo trabajo de partición y que la modificación en la tradición del inmueble es anterior a la constitución de hipoteca, lo que conllevó a determinar que no estamos frente a una ejecución para la efectividad de la

garantía real, sino frente a un proceso ejecutivo con garantía personal y que por tales razones el demandante debía adecuar la demanda.

3- Inconforme la libelista con la decisión, interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación, y propugna para que se revoque la providencia del trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021) proferida por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Vélez, donde se decidió rechazar la demanda ejecutiva con garantía real – menor cuantía instaurada por COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PROVINCIA DE VELEZ “COOPSERVIVELEZ LTDA” en contra de los señores LILIA VASQUEZ TELLEZ y JORGE ELIECER VASQUEZ TELLEZ, y en su defecto sea admitida su demanda, para que se proceda con el trámite de rigor.

3.1- La recurrente no comparte los argumentos que tuvo el a quo para inadmitir y rechazar esta acción, en razón a que las pretensiones de la demanda ejecutiva con título hipotecario, es la que promueve un acreedor, que tiene a su favor una garantía hipotecaria o prendaria. Prenda o hipoteca que se constituye como garantía para el pago de cualquier obligación, con el dinero que se obtenga, como producto del remate del inmueble que se utilizó como garantía.

3.2 - Hace énfasis que la hipoteca es 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, que faculta al acreedor hipotecario, a que, una vez vencido el plazo, embargue y haga rematar ese bien, sin tener en cuenta la persona que esté en posesión del mismo, para pagarse, de preferencia, a todos los demás acreedores que tengan títulos quirografarios.

3.3- Recalca que el Juzgado 2 de Familia de Vélez declaró la nulidad de la escritura 495 del 14/11/2015 de la Notaría 1 de Vélez, mediante la cual la señora LILIA VASQUEZ recibió por adjudicación el inmueble objeto de éste proceso, el que posteriormente fue hipotecado a COOPSERVIVÉLEZ, por escritura 311 del 20/04/2016 de la Notaría 2 de Vélez, por lo que debió tener en cuenta, que el Juzgado 2 de Familia de Vélez no tomó ninguna decisión frente a la hipoteca; la hipoteca no fue declarada nula y por ende no existe nulidad absoluta del gravamen, de donde se extrae que el contrato de hipoteca sobre el cual versa la demanda, no ha perdido vigencia ni menos, está prohibido por la ley, amén que la entidad demandante es un tercero de buena fe, quien atendiendo la seguridad jurídica que le dio el certificado de libertad y tradición,

procedió a aceptar como garantía de su crédito, el derecho real del inmueble hipotecado, con la plena convicción de que la hipotecante señora LILIA VASQUEZ era la única dueña y poseedora del inmueble y porque principalmente , al momento de realizar el estudio del título, se tiene que no existe anotación alguna que advirtiera inscripción de demanda, como una alerta publicitada.

3.4- Que, con base en los anteriores razonamientos, solicita al Juez Civil del Circuito, se tenga en cuenta las consideraciones de orden fáctico y legal reseñadas y en consecuencia revoque, a efectos de que el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Vélez, proceda a librar mandamiento de pago dentro del presente proceso hipotecario promovido por COOPSERVIVÉLEZ.

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Se observa inicialmente la presencia de los presupuestos procesales que permiten un pronunciamiento y a ello se procederá. A su vez este despacho detenta competencia funcional, para resolver la alzada, atendidas las previsiones del artículo 33 del C.G.P.

Ahora en lo que hace alusión al fondo del asunto, deberá este despacho revocar la providencia recurrida, toda vez que revisados los alcances de los motivos del rechazo de la demanda, se ha colegido que no podía imponerse tal efecto jurídico, por las razones que se expusieron como fundamento de tal decisión.

En el auto que se inadmitió la demanda se argumentó que al revisar el certificado de libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria 324-3523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, encontró que el bien inmueble gravado con hipoteca a favor de la entidad demandante, fue anulada la escritura pública 495 del 14/11/2015 de la Notaría 1 de Vélez, con la cual la deudora e hipotecante LILIA VASQUEZ TELLEZ había recibido el predio por adjudicación en la sucesión; anulación dada como consecuencia de proceso judicial de acción de petición de herencia, situación que llevó a concluir al a-quo, que la deudora hipotecante, no es la titular del derecho de dominio del mencionado inmueble y que como consecuencia de la anulación de la adjudicación, consideró que la hipoteca no subsiste jurídicamente.

Igualmente sostiene el a-quo que, al momento de incoarse este proceso ejecutivo, la demandada LILIA VASQUEZ TELLEZ, no es propietaria del inmueble, al no haberse realizado el nuevo trabajo de partición y que la modificación en la tradición del inmueble es anterior a la constitución de hipoteca, lo que lo conllevó a determinar que no estaba frente a una ejecución para la efectividad de la garantía real, sino frente a un proceso ejecutivo con garantía personal y que por tales razones el demandante debía adecuar la demanda.

El art 468 del C.G.P., señala que cuando el acreedor persiga el pago de una obligación en dinero, exclusivamente con el producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda, se observarán las siguientes reglas.

*“...Requisitos de la demanda. La demanda, además de cumplir los requisitos de toda demanda ejecutiva, deberá indicar los bienes objeto de gravamen.*

*A la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, así como el de la hipoteca o prenda, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de diez (10) años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes.*

*La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o la aeronave materia de la hipoteca o de la prenda...”*

Así las cosas, este despacho discrepa de los argumentos que tuvo el a quo, para negar el mandamiento de pago, el hecho de que la obligada deje de ser propietaria no es un presupuesto para negar el mandamiento de pago, la norma precitada dispone que la demanda debe dirigirse contra el actual propietario del inmueble materia de la hipoteca y que el registrador deberá inscribir el embargo, aunque el demandado haya dejado de ser propietario del bien, y que si el bien ya no pertenece al demandado, el juez de oficio tendrá como sustituto al actual propietario a quien se le notificará el mandamiento de pago.

Se avizora, que con la demanda virtual se acompañó el título valor base de la ejecución, copia de la escritura de hipoteca y certificado del registrador respecto de la propiedad del inmueble.

Igualmente se advierte, que en el certificado de libertad correspondiente a la matrícula inmobiliaria 324-3523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Vélez, se encuentra que el bien inmueble está gravado con hipoteca a favor de la entidad demandante, si bien es cierto, este despacho no desconoce que fue anulada la escritura pública 495 del 14/11/2015 de la Notaría 1 de Vélez, con la cual la deudora e hipotecante LILIA VASQUEZ TELLEZ había recibido el predio por adjudicación en la sucesión, no es menos cierto, que la hipoteca se encuentra vigente.

Para todos los efectos y como lo ha sostenido este despacho judicial, el control temprano de procesos comienza con la constatación de los requisitos formales de la demanda. Sin embargo, estos de manera alguna pueden considerarse como exigencias de orden formal no impuestas legalmente, sino que, muy por el contrario, solo podrían ser fuente de inadmisión o rechazo, aspectos o informaciones de gran incidencia, especialmente sobre el ámbito procesal, en lo atinente al plano fundamental o sustantivo del proceso el cierre girará luego del análisis probatorio.

Juzga este despacho judicial que en el auto inadmisorio de la demanda, si bien se dejaron observados presuntos yerros o falencias de orden sustancial, lo cierto fue que no se hizo una mención precisa en torno a que se debía corregir por la parte demandante, porque sea de paso advertir que por el hecho de que la demandada LILIA VASQUEZ TELLEZ, no sea la actual propietaria del inmueble, ello no es un presupuesto legal para rechazar la demanda como en efecto se hizo.

Cabe anotar, que contra la decisión de rechazo se presentó recurso de reposición y en subsidio el de apelación en el cual se pretende que se libere mandamiento de pago de la anterior demanda ejecutiva con garantía real – menor cuantía instaurada por COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LA PROVINCIA DE VELEZ “COOPSERVIVELEZ LTDA” en contra de los señores LILIA VASQUEZ TELLEZ Y JORGE ELIECER VASQUEZ TELLEZ, la demandante expuso las razones de su inconformidad y vela para que sea librado mandamiento de pago.

Ahora, con base en los anteriores razonamientos, permite concluir a este despacho que, le asiste razón en sus argumentos a la apoderada de la parte demandante quien precisó que no compartía el criterio definido por el a quo para

inadmitir y rechazar su demanda, toda vez, que tiene a su favor una garantía hipotecaria constituida para garantizar el pago de la obligación que persigue, la cual se encuentra vigente, por ello ciertamente no podía sancionarse con el rechazo de la demanda.

Por lo anterior y sin que se tornen necesarias otras consideraciones sobre el particular, se concluye que deberá revocarse la providencia recurrida y en su lugar, se dispondrá que luego de un nuevo análisis de la demanda, se provea en derecho lo que corresponda, al tiempo se ordena devolver las diligencias al juzgado de origen, sin que haya lugar a condena en costas procesales.

Sin más consideraciones el Juzgado, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Vélez Santander.

### **RESUELVE**

**PRIMERO: REVOCAR** el auto fechado el trece (13) de julio de dos mil veintiuno (2021) proferido por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Vélez., por lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO: DISPONER** por el juzgado de la primera instancia que luego de un nuevo análisis a la respectiva demanda y atendiendo lo expuesto en las consideraciones de esta providencia, se provea sobre su admisión.

**TERCERO:** Sin costas en esta instancia

**CUARTO:** Una vez en firme el presente proveído, devuélvase las diligencias virtuales al Juzgado de origen para lo de su competencia.

NOTIFIQUESE

La Juez,

XIMENA ORDOÑEZ BARBOSA

**Firmado Por:**

**Ximena Ordoñez Barbosa**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 002**

**Velez - Santander**

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:

**f8adc4c176d02e35e25440875d28b32ae8852ecc3012410a819c24bfe40d70**

**22**

Documento generado en 25/01/2022 12:26:41 PM

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**