

CONSTANCIA SECRETARIAL: *A despacho de la jueza, para resolver lo pertinente. Sírvase proveer. Santiago de Cali, 04 de abril de 2022.*

El Secretario,

JULIAN R. GALINDO RODRÍGUEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Santiago de Cali, siete (07) de abril de dos mil veintidós (2022).

Auto Interlocutorio No. 226/

De acuerdo con el memorial allegado por la apoderada judicial de la parte concursada el pasado trece (13) de enero de 2022, solicita al despacho la elaboración de Exhorto correspondiente para el levantamiento del GRAVAMEN HIPOTECARIO que pesa sobre el inmueble con folio de matrícula No. 370-307963 de propiedad de la señora EDILMA BUENO ALVARADO, en tal sentido se debe tener en cuenta las siguientes consideraciones.

La hipoteca es un contrato accesorio que permite asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Por su connotación de derecho real, confiere el derecho de persecución y preferencia a su titular (artículos 2452 y 2448 del Código Civil), lo que faculta al acreedor para adelantar acciones judiciales con miras a obtener la satisfacción del crédito garantizado, independientemente de quien sea el titular o poseedor del bien gravado, asistiéndole un mejor derecho (de preferencia) frente a los demás acreedores. Los artículos 65, 1499, 2410, 2432 y 2457 del Código Civil precisan que es una especie de caución, dado que se constituye «para la seguridad de otra obligación propia o ajena...» y “tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella», además, como derecho de prenda que es, «supone siempre una obligación principal a que accede”, y se “extingue con la obligación principal»

La hipoteca se extingue por la vía principal o directa, o por vía consecuencial o indirecta, según lo estipulado en el Código Civil, artículo 2457. “*La hipoteca se extingue junto con la obligación principal. Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida. Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva*”.

Teniendo en cuenta, que el primero de febrero de 2020 bajo Escritura Pública No. 436,

Notaria 07 de la Ciudad de Cali, se constituye HIPOTECA ABIERTA PRIMER GRADO, en favor de la señora LOURDES ANDREA VELASQUEZ QUINTERO, sobre el inmueble ubicado en la Calle 13 número 3-30 Oeste, nomenclatura Urbana de Cali (Valle), con matrícula inmobiliaria No. 370-307963 y ficha catastral B01601000-80, se tiene obrante en el proceso:

- Memorial de fecha 11 de febrero 2020, por el cual la Deudora EDILMA BUENO ALVARADO, aporta el registro de la operación de pago de la última cuota de la acreencia hipotecaria, como se expresa en el Auto Interlocutorio No. 509: *"Se encuentra solicitud de relación de títulos y pago de los mismos, que se encuentran consignados en favor de la señora LOURDES ANDREA VELÁQUEZ QUINTERO, mismos que verificado el acuerdo de pago que obra en el folio 74 y siguientes, corresponden a su cumplimiento y se rotulan con los títulos de depósito judicial 469030002289388 por \$22.000.000,00, 469030002289392 por \$5.000.000,00, 469030002304658 por \$1.000.000,00 y 469030002314127 por \$1.000.000,00 de los cuales se ORDENA su entrega a la acreedora"*.
- Aporta memoriales, en los cuales los acreedores AMANDA BERNAL PEREZ Y JORGE ELIECER JIMENEZ URIBE, manifiestan que la señora EDILMA UENO ALVARADO, ha cumplido con el acuerdo celebrado en la audiencia del 11 de agosto de 2011, sin embargo el despacho en el referido Auto Interlocutorio reitera que la medida de embargo no se puede levantar hasta tanto no se cuente con el paz y salvo proveniente del acreedor MUNICIPIO DE SANTAIAAGO DE CALI. O sea de cualquier modo que se extinga la obligación principal tiene que ser total para que produzca la consecuencia extintora de la hipoteca.
- El 09 de diciembre de 2020, la concursada aportó el PAZ Y SALVO por concepto de IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, de fecha 07 de diciembre de 2020, expedido por el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL, tal como se vislumbra en el auto interlocutorio No. 374 del 26 de julio de 2021, por medio del cual se declaró TERMINADO EL PROCESO CONCURSAL y se ordenó la cancelación de las medidas cautelares decretadas y las que se hayan podido practicar antes de la apertura concordataria con ocasión de la acumulación procesal, resultando entonces ahora procedente la extinción del gravamen hipotecario.

En cuanto a las anotaciones en el Registro Inmobiliario, en caso de pago del crédito sin que el acreedor extienda la correspondiente escritura de cancelación, poniendo el deudor de presente el fenómeno resolutorio extintivo de la hipoteca o el vencimiento de plazo ante notario, éste puede autorizar el otorgamiento de una escritura pública con el fin de que se pueda hacer la anotación de rigor en la oficina de registro.

Sin embargo, requiriéndose para tal fin o exigiéndose de parte de la Notaria un exhorto en dicho sentido, el Despacho accederá a ello con miras que la notaría protocolice de rigor el levantamiento del gravamen, y este pueda ser anotado en el folio correspondiente al

inmueble respectivo.

En mérito de lo expuesto, este Juzgado, **RESUELVE:**

PRIMERO: Ordenar la **CANCELACIÓN** de la HIPOTECA ABIERTA PRIMER GRADO que recae sobre el inmueble ubicado en la Calle 13 número 3-30 Oeste, nomenclatura Urbana de Cali (Valle), con matrícula inmobiliaria No. 370-307963 y ficha catastral B01601000-80, el cual se constituyó en la NOTARÍA SEPTIMA DEL CIRCULO DE CALI, mediante Escritura Pública No. 436, a favor de la acreedora LOURDES ANDREA VELESQUEZ QUINTERO, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.537.422 expedida en Jamundí.

SEGUNDO: OFICIESE en tal sentido a la NOTARIA SEPTIMA DEL CIRCULO DE CALI para que otorgue la escritura pública de cancelación del gravamen hipotecario y en consecuencia se realice la anotación en la oficina de registro de instrumentos públicos. Elabórese el respectivo **EXHORTO** por Secretaría, adjuntando las providencias a que se ha hecho mención en este auto, así como la apertura del trámite concursal y el reconocimiento de acreencia gravada, con constancia de ejecutoria.

NOTIFÍQUESE.


ALEJANDRA MARÍA RISUEÑO MARTÍNEZ
Jueza
AK