

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., noviembre once (11) de dos mil veintiuno (2021).

Radicación 11001 3103 022 2019 00362 00

1. Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición¹ en subsidio de apelación, interpuesto por la parte actora contra el auto de fechado el día once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021), por el cual el Juzgado realiza control de legalidad y niega tener como demandado al nuevo propietario de los inmuebles objeto de la garantía real.

En resumen, el libelista manifiesta que el juzgado adoptó una decisión arbitraria al realizar el mencionado control de legalidad y cambiar el trámite del proceso ejecutivo de garantía real a uno de garantía personal, de esta forma negando las peticiones de tener como demandado al nuevo propietario de los inmuebles objeto de garantía hipotecaria, y en el mismo sentido se niega la solicitud de requerir al registrador de instrumentos públicos para que inscriba la medida cautelar en dichos inmuebles.

Observando los argumentos esbozados por el recurrente, desde ya el Despacho considera que el recurso interpuesto no tiene vocación para prosperar, tal como se pasa a explicar a continuación.

Sea lo primero indicar que, el aquí demandante contaba dos tipos de acciones dentro del trámite de un proceso ejecutivo para reclamar la acreencia perseguida, como lo son, la acción personal, en la cual se persigue el pago con todo el patrimonio del deudor, o la acción real, con la cual se busca satisfacer la obligación exclusivamente con el bien objeto de gravamen, y con independencia de que el deudor principal no sea el propietario del mismo al momento del adelantamiento del juicio.

Si bien una u otra acción no son excluyentes entre sí y pueden ser ejercidas al mismo tiempo conforme lo indica el artículo 2449 del Código Civil, lo cierto es que el Estatuto Procesal sí establece

¹ Carpeta 01 Pdf 07

procedimientos distintos entre ellas dos. Así mismo conlleva consecuencias jurídicas distintas en caso de elegir uno u otro procedimiento, entre ellas se puede resaltar una de las más relevantes, como lo es la aplicación de las medidas cautelares, dado que, en el ejecutivo de garantía personal cualquier bien que esté en el patrimonio del deudor puede ser objeto de ellas, contrario al ejecutivo con garantía real, en el que solo se persigue el bien hipotecado.

Es de aclarar que lo anterior no quiere decir que, el Código General del Proceso obligue a llevar una u otra acción de forma excluyente. El acreedor puede llevar al mismo tiempo las dos acciones, pero conforme al trámite y reglas establecidas por el legislador para tal fin, como puede ser, con la acumulación de pretensiones, caso en el cual podrá demandarse directamente al propietario actual del inmueble de ser distinto al deudor original y a éste último, o con la acumulación de procesos de adelantar dos trámites, verbigracia.

Luego, las “Disposiciones especiales para la efectividad de la garantía real” son sólo aplicables cuando se persigue exclusivamente el pago de la obligación con los bienes grabados con hipoteca o prenda, porque así lo expresa taxativamente el Estatuto Procesal, como se puede observar **“ARTÍCULO 468. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL. 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: (...)”** (subrayado fuera del texto original).

En ese mismo sentido se ha pronunciado la Corte Constitucional en sentencia C 664 de 2000, que indicó que:

“(...) estima la Corte que es necesario precisar que este tipo de procesos se caracterizan por ser especiales, por cuanto para su existencia se exige previamente una garantía real (prenda o hipoteca) a favor de un acreedor, se persigue el bien frente al actual propietario en todos los casos, puesto que la obligación no es personal, vale decir, no se persigue para el pago a quien hubiere constituido el gravamen sino al actual propietario, el cual ha debido conocer la situación jurídica de la cosa antes de su adquisición.”

Ahora bien, a juicio de la Corporación, cada proceso está concebido para cumplir una determinada función que no puede ser desbordada hacia finalidades no previstas en el esquema de las relaciones jurídicas que le sirven de fundamento. El proceso ejecutivo con título hipotecario o prendario está diseñado y concebido con el propósito específico de que una vez vencido el plazo de la obligación, la seguridad jurídica real e indivisible del bien gravado

cobre su plenitud y pueda el acreedor con título real hacer efectivo su crédito, independientemente de si el plazo del cumplimiento de la obligación se pactó instantáneamente o por instalamentos; por ende, esta acción se caracteriza por dirigirse únicamente sobre la garantía real ya que previamente el acreedor la estima suficiente para cubrir su crédito, sin que sea necesario perseguir otros bienes distintos del gravado con la garantía real." (subrayado fuera del texto original).

En consecuencia, dado que el ejecutante decidió perseguir el pago de la acreencia con los bienes del deudor cambiario y no EXCLUSIVAMENTE con los inmuebles grabados con la garantía hipotecaria, no era procedente proceder conforme a las disposiciones especiales del artículo 468 ibídem

Así, la determinación de realizar el control de legalidad (art. 132 ibídem) y corregir el trámite impartido al proceso (inciso primero art. 90 ejusdem), resultaba necesaria.

Téngase presente que este estrado judicial en ningún momento ha desconocido la garantía hipotecaria que le asiste al acreedor, por el contrario, lo que se le solicitó es que adecúe sus pretensiones de tal forma que resulte procedente acceder a ellas, ya sea vinculando al proceso al nuevo propietario de los bienes, reformando la demanda, o presentando una demanda acumulada, o utilizando cualquier otro trámite que resulte legamente apto para el fin perseguido.

Lo anterior teniendo en cuenta que esta juzgadora no puede extralimitar sus funciones y ordenar de oficio vincular a este proceso a una persona que no ha sido demandada en el juicio singular y tampoco conforma un litisconsorcio necesario con la parte pasiva (art. 61 ejusdem). Aunado a ello, tampoco resulta procedente ordenar el embargo de los inmuebles perseguidos si ya dejaron de ser del deudor, dado que, insístase, la presente acción es personal.

En referencia a la sentencia traída a colación con el recurso presentado, estima el Despacho que el problema jurídico desarrollado por el *a quem* no es igual al caso aquí estudiado, dado que no se está desconociendo la calidad de acreedor hipotecario del ejecutante, sino se le está indicando a éste que conforme al procedimiento por él escogido no es posible aplicar las reglas especiales y exclusivas de otros trámites.

Por todo lo expuesto, estima el Juzgado que no le asiste razón alguna al recurrente, por lo que se mantendrá el auto aludido.

Vale aclarar que, dado a que conforme a la presente determinación se ve afectada la materialización de una medida cautelar (según el punto 5.2) , se concederá el recurso de apelación interpuesto, con base al numeral 8 del artículo 321 del Estatuto Procesal.

Corolario de lo mencionado, el Juzgado **RESUELVE:**

- a) **MANTENER INCOLÚME** el auto de fecha once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021), conforme a lo expuesto en lo motivo de esta providencia.
- b) Con apoyo a lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 321 del estatuto adjetivo en plena vigencia, en el efecto DEVOLUTIVO, concédase el recurso de apelación interpuesto por el recurrente, para que sea resuelto ante la Sala Civil del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C.
- c) Conforme a estipulado en el 3 del artículo 322 ibídem, se concede el término de tres (3) días para que el apelante agregue nuevos argumentos, si así lo estima necesario.
- d) Cumplido el término anterior y previo a remitir al Tribunal Superior, por secretaría córrase traslado del escrito de sustentación de la apelación en la forma indicada en el artículo 326 del C.G.P. mediante fijación en el micrositio, y vencido el lapso, remítase el expediente digital para lo que corresponda.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

JD

Firmado Por:

Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
Bogotá, D.C. - Bogotá 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:

a33c6c58d6ebcf1e4333ff6e323de17c28f67a1d276023a83c8f4ca471624d1c

Documento generado en 11/11/2021 12:57:54 PM

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