



LEVANTAMIENTO DE AFECTACION DE PATRIMONIO FAMILIAR
RADICADO No. 2022-563-00.

SENTENCIA N°034 NMRG

JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA

Bucaramanga, siete (7) de julio de dos mil veintitrés (2023).

Sería procedente continuar con el trámite del proceso y citar a audiencia inicial, no obstante, se advierte que el objeto del proceso puede resolverse con las pruebas habidas en el expediente, sin que haya necesidad de decretar ni practicar otra, atendiendo a lo dispuesto en el numeral 2º del inc. 3 del Art. 278 del C.G.P.

En consecuencia, se pronuncia sentencia anticipada dentro del proceso de LEVANTAMIENTO DE AFECTACION DE PATRIMONIO FAMILIAR instaurada a través de apoderado judicial por ADRIANA PARTRICIA ALVARADO RUEDA Representante Legal del CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE PALERMO en contra señor GILBERTO VEGA HERNANDEZ y la señora HILDA VILLALBA PEÑA.

HECHOS

Son supuestos facticos de la demanda:

1. El señor GILBERTO VEGA HERNANDEZ, identificado con cedula de ciudadanía 4.242.979 adquirió el inmueble ubicado en el Conjunto Multifamiliar Torres de Palermo, calle 32 No 47-17 Apto 503 Torre 4; de la ciudad de Bucaramanga, identificado con el Numero de Matricula Inmobiliaria 300-197070 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga; a través de la Escritura Publica No 9191 de 1995 otorgada por la Notaria 3 del Círculo de Bucaramanga.
2. Los demandados constituyeron sobre el inmueble antes descrito AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, mediante escritura pública No 230 del dos (2) de marzo de 1999 otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No 300-197070 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga; conforme las disposiciones de la Ley por la ley 258 de 1996.
3. Que en la actualidad los demandados no poseen hijos menores, manifestación que hago bajo la gravedad del juramento.
4. Actualmente los demandados adeudan a mi mandante la suma de VENTIUN MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS QUINCE PESOS MCTE (\$21.662.315) por concepto de cuotas de Administración ordinarias comprendidas entre el mes de octubre de 2011 y el mes de agosto de 2022.
5. Por vencimiento del plazo, dicha obligación se hizo exigible y los demandados no cancelaron la misma, razón por la cual se adelantó el proceso ejecutivo, el cual cursa en el Juzgado Sexto Civil Municipal de Ejecución bajo el radicado 68001400300420090030801.
6. Pese a los constantes requerimientos hechos por mi mandante en aras de llegar a un acuerdo de pago, los demandados no han cancelado esta obligación resguardándose en esta afectación vivienda familiar, que no permite que su inmueble sea sometido a medida cautelar alguna.
7. La mora en el pago de las cuotas de administración por parte de los demandados ha generado el incumplimiento de sus obligaciones como copropietarios de conformidad con lo señalado en los artículos 29 y 30 de la ley 675 de 2001.



8. La renuencia de los demandados para cancelar las cuotas de administración dejada de cancelar desde el mes de octubre de 2011 han causado grandes traumatismos en las finanzas del Conjunto Residencial Torres de Palermo.

9. Es indispensable que sea levantada la AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR y que se haga la respectiva cancelación de la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria, teniendo en cuenta que este inmueble es la única garantía para el pago de la obligación adquirida por los demandados con mi poderdante.

10. El día veintiocho (28) de octubre de 2022 se llevó a cabo audiencia de conciliación en cumplimiento de la Ley 640 de 2001; pero no fue posible llegar a acuerdo alguno.

PRETENSIONES

Depreca la parte actora

1. Que previo los trámites del proceso legal correspondiente, proceda usted a decretar, mediante sentencia, el levantamiento de la afectación a vivienda familiar constituido por Los señores GILBERTO VEGA HERNANDEZ y HILDA VILLALBA PEÑA, sobre el inmueble ubicado en la calle 32 No 47-17 Apto 503 Torre 4 a través de Escritura Publica No 230 del dos (2) de marzo de 1999 otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Bucaramanga inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No 300-197070 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

2. Ordenar, a costa de mi poderdante, la expedición de las copias necesarias dirigidas a la protocolización con la escritura de cancelación de la afectación a vivienda familiar.

3. Ordenar la inscripción de la sentencia en los folios respectivos del Registro de Instrumentos Públicos Bucaramanga, oficiando para ello a los funcionarios competentes.

ADMISIÓN Y NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA

La demanda fue admitida por auto del 25 de enero de la presente anualidad, luego de haberse subsanado algunos defectos, ordenándose darle el trámite procesal bajo la cuerda del Proceso Verbal Sumario contenido en el Título II Capítulo I del C.G.P, se reconoció personería jurídica para actuar como apoderado del demandante al Dr. NICOLAS FELIPE HERNADEZ MARTINEZ, así mismo se ordenó notificar a los señores GILBERTO VEGA HERNANDEZ e HILDA VILLALBA PEÑA, para que dentro del término de 10 días hábiles se de contestación a la demanda a través de apoderado judicial.

A través de la empresa de mensajería certificada *ENVIAMOS* el 26 mayo del 2023 fueron notificadas a la dirección física los demandados GILBERTO VEGA HERNANDEZ y la señora HILDA VILLABA PEÑA del auto admisorio, quienes guardaron silencio y no se pronunciaron en el presente proceso.

CONSIDERACIONES

A través de apoderado judicial, la señora ADRIANA PARTRICIA ALVARADO RUEDA Representante Legal del CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE PALERMO, interpone demanda de levantamiento de afectación de vivienda familiar constituido por los señores GILBERTO VEGA HERNANDEZ e HILDA VILLALBA PEÑA, mediante escritura pública N°230 del 2 de marzo de 1999 sobre el inmueble identificado con el



Numero de Matricula Inmobiliaria 300-197070 ubicado en el Conjunto Multifamiliar Torres de Palermo, calle 32 No 47-17 Apto 503 Torre 4 de la ciudad de Bucaramanga. Escritura pública que fuera inscrita en el certificado de tradición del mentado folio de matrícula el 4 de marzo de 1999.

Lo anterior, con fundamento en la deuda por concepto de cuotas de administración del mismo inmueble objeto de afectación, causadas y no pagadas desde octubre de 2011. Deuda por la que se libró mandamiento de pago en el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Bucaramanga el 24 de marzo de 2009 en el proceso ejecutivo singular de radicado 2009-308 y que actualmente cursa en el Juzgado Sexto Civil Municipal de ejecución de sentencias civiles. Y que asciende, según la presente demanda, a \$21.662.315 hasta agosto de 2022.

La figura de la Afectación a Vivienda Familiar, fue creada por la ley 258 de 1996, con el objetivo primordial de proteger los intereses del cónyuge o compañero permanente, según el caso, que no es titular de dominio, en el bien inmueble destinado a la habitación de la familia, a efecto de que se conserve dicha destinación y no pueda entonces el titular distraer o propiciar la pérdida del bien familiar ante embargos de terceros.

En cuanto al levantamiento de la afectación, el artículo de dicha ley contempla los eventos en los cuales el Juez de Familia del lugar de ubicación del inmueble, mediante un proceso verbal sumario, procede a solicitud de aquellos o de un tercero perjudicado a levantarla.

Del conjunto normativo previsto en las Leyes 258 de 1996 y 854 de 2003, se puede extraer una noción de afectación a vivienda familiar, conforme a la cual ésta consiste en el gravamen o limitación que se constituye sobre el derecho de dominio de un bien inmueble, adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges o compañeros permanentes, antes o después de la celebración del matrimonio o de la unión que haya perdurado al menos dos (2) años, y que se encuentra destinado para beneficio exclusivo de la habitación familiar, el cual a partir de su constitución adquiere el carácter de inalienable e inembargable, salvo que por el consentimiento del otro cónyuge, o en general, previo levantamiento judicial, se proceda a su cancelación.

Frente a la legitimación que tiene un tercero perjudicado o defraudado por la afectación, en la sentencia STC12628-2014 de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia estudió una tutela interpuesta por el apoderado de la propiedad horizontal del Edificio Oikos 55 contra una decisión proferida por el Juzgado Tercero de Familia de Descongestión de Bogotá, dentro de un proceso declarativo de levantamiento de afectación familiar. En las consideraciones, la Corte Suprema señaló que para estimar si procede el levantamiento, el juez natural debe determinar si el tercero que expone el “*justo motivo*” parte de un perjuicio, entendido como el detrimento patrimonial que debe ser indemnizado por quien lo causa, o de una defraudación, que parte del abuso de confianza de una persona para incumplir obligaciones propias. En todo caso, este “*justo motivo*”, debe ser demostrado por el interesado ante el juez y no es necesario que el perjuicio implique una defraudación o viceversa.

Así mismo en sentencia C-317 del 5 de mayo de 2010, la Corte Constitucional, destacó: (...) El patrimonio de familia y la afectación a vivienda familiar han sido dos figuras dispuestas por la legislación civil para proteger a la familia y a los hijos menores de edad en su vivienda familiar. Las dos medidas de salvaguarda recaen sobre el mismo objeto: el bien inmueble destinado a la vivienda familiar, y tienen hoy en día, como se verá, la misma finalidad: proteger el inmueble contra los terceros acreedores que pretendan saldar el crédito con la vivienda familiar del deudor y oponerse al cónyuge o compañero permanente que quiera disponer autónomamente del bien destinado a vivienda.



Sin embargo, más allá de las personas que se encuentran legitimadas para constituir la afectación a vivienda familiar sobre un bien inmueble, lo cierto es que se trata de una institución jurídica que cumple un objetivo constitucional preciso, cual es permitir que la familia disponga siempre de un lugar de habitación, para asegurar, por un lado, el desarrollo armónico e integral de los hijos (C.P. art. 44) y, por el otro, la preservación de los deberes de cuidado y auxilio mutuo que surgen de la decisión libre y responsable de un hombre y una mujer de contraer matrimonio o de cohabitar juntos (C.P. art. 42).

Del mismo modo las dos entidades tienen como objetivo garantizar el derecho a la vivienda digna, para el mejor desenvolvimiento de la familia aún en situaciones de quiebra o crisis financiera.(...)

La acción de levantar una afectación a vivienda familiar, sigue lo dispuesto en el artículo 4 de la ley 258 de 1996, la cual contempla en su numeral 7 la presente situación fáctica de nuestro caso en concreto, así:

“ARTÍCULO 4o. LEVANTAMIENTO DE LA AFECTACIÓN. Ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro, la afectación a vivienda familiar.

En todo caso podrá levantarse la afectación, a solicitud de uno de los cónyuges, en virtud de providencia judicial en los siguientes eventos:

7. Por cualquier justo motivo apreciado por el juez de familia para levantar la afectación, a solicitud de un cónyuge, del Ministerio Público o de un tercero perjudicado o defraudado con la afectación.

Así las cosas, para determinar la procedencia de las pretensiones de la demandante, atendiendo a que actúa en calidad de “tercero”, es necesario que se verifique si en este asunto se acreditó su perjuicio o defraudación con la citada afectación a vivienda familiar, con la finalidad de establecer si existe a su cargo legitimación en la causa por activa.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en Sala de Casación Civil en sentencia de tutela STC2370-2021 del 11 de marzo de 2021 con magistrado ponente el Dr. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, explicó la correcta interpretación del transcrito enunciado normativo para definir el *perjuicio* o *defraudación* de un tercero para casos como el presente, en los siguientes términos:

“destáquese que la agencia judicial apelada halló probada la habilitación del demandante en el litigio n.º 2017-00099, acreedor quirografario de la allí enjuiciada (aquí promotora), para deprecar el levantamiento de la afectación al inmueble adquirido por ésta el 18 de abril de 2005, ante el «*perjuicio*» originado en «*no poder materializar las medidas cautelares que solicitó en (...) demanda*» de ejecución singular que le siguió en razón de la obligación antedicha; raciocinio que denota una interpretación indebida de la obra normativa en comento, con relación al «*tercero perjudicado*» de que trata el canon 4, numeral 7º, si de presente se tiene que para el caso concreto el crédito —inserto en letra de cambio— lo adquirió la actora el 1º de octubre de 2015, esto es, 10 años después de la constitución del gravamen disputado, cuestión que permite concluir que el prestamista conocía o habría de conocer de la memorada afectación al signar el título valor prenotado.

(...)

Así, el pretexto de una deuda personal no es motivo para levantar, *per se*, la afectación mentada, pues a más de que frente al debate bajo estudio el crédito fue asumido por la promotora del resguardo mucho después de la constitución del gravamen, —de donde no es admisible verificar el perjuicio alegado por el allí demandante—, ello podría lacerar la garantía de la vivienda digna, la cual es de



carácter esencial, tanto así que en términos de la Corte Constitucional «*se aplica para todos, indistintamente de que se trate de personas o familias e independiente(...) de su edad, sexo, o situación económica, es decir, sin sujeción a cualquier tipo de discriminación...*» (CC T-420/18).

6. La Corte pone de presente que la situación fáctica en la que se enmarca el presente asunto es bastante distinta a la que originó la sentencia STC7642-2017, 1º jun., rad. 2017-00086-01. En efecto, en ese caso se calificó de razonable la decisión judicial de levantar la afectación a vivienda familiar pues esa medida de protección se había constituido **después de emitido el mandamiento pago** al interior del proceso ejecutivo instaurado por el demandante de ese levantamiento, lo que denotaba el perjuicio del titular del crédito y, por tanto, la viabilidad de cancelar la protección de vivienda familiar, dado que la deuda era anterior a la afectación; amén de que, en todo caso, el predio afectado no tenía destinación de vivienda familiar, sino que estaba dedicado a actividades agrícolas.

Por el contrario, la problemática que ahora ocupa la atención de la Sala es diversa puesto que, como se ha indicado, **primero se afectó el inmueble respectivo a la protección de vivienda familiar** y, varios años después, se contrajo el crédito en virtud del que se deprecó su levantamiento, lo que se traduce -huelga repetirlo- en que al acreedor le era oponible (dado su conocimiento real o potencial) la afectación a vivienda familiar y descarta que se le haya producido un perjuicio, presupuesto insoslayable para que pueda levantarse esa importante medida que busca resguardar a la institución familiar¹

Con el fin de acreditar los hechos sustento de la demanda, se decretaron y recibieron las siguientes pruebas:

Documentos:

1. Acta de conciliación sin Acuerdo N. 00547 Notaria Decima.
2. Censo de residentes
3. Certificado de representación legal
4. Escritura Pública 9191-95
5. Escritura Pública 00230
4. Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 300-197070, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, con el que los demandantes acreditan ser propietarios del citado inmueble, el cual cuenta con Patrimonio de Familia.
5. Certificación de la deuda
6. Mandamiento de pago Juzgado Cuarto Civil Municipal

CASO EN CONCRETO

Para el Despacho, es evidente que en el presente caso no se logró acreditar el perjuicio o defraudación del tercero acreedor, CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE PALERMO, como quiera que desde el 4 de marzo de 1999 se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria 300-197070 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bucaramanga la escritura pública N°230 del 2 de marzo de 1999 con la cual los señores GILBERTO VEGA HERNANDEZ e HILDA VILLALBA PEÑA celebraron la

¹ Interpretación jurisprudencial que ha sido mantenida por la Corte Constitucional en sentencia T-468/22 del 19 de diciembre de 2022, con magistrado ponente Dr. Alejandro Linares Cantillo



afectación a vivienda familiar sobre el inmueble ubicado en el Conjunto Multifamiliar Torres de Palermo, calle 32 No 47-17 Apto 503 Torre 4 de la ciudad de Bucaramanga, quienes aún viven en dicho inmueble, y tienen a hoy 66 y 61 años respectivamente, conforme al censo realizado por el conjunto en el 2020.

Quiere decir esto que, para el momento en que se libró mandamiento de pago, el 24 de marzo de 2009, por la no cancelación de las cuotas de administración, se habían cumplido 10 años desde la afectación al inmueble con el citado gravamen. Entonces, no puede considerarse que el conjunto residencial demandante no supiera o no hubiera podido conocer de la afectación a vivienda familiar sobre el mentado inmueble.

Se resalta que en la demanda la parta actora precisa que el no pago de las cuotas de administración empezó en octubre de 2011, como así se acredita con el certificado adjunto a la demanda. Sin embargo, el mandamiento de pago se expidió en el 2009, así que aunque se desconoce la fecha de la primera cuota de administración en mora, se deduce que sí se libró mandamiento de pago por este concepto en auto del 24 de marzo de 2009, y la obligación que actualmente se pretende inició en octubre de 2011, los demandados han realizado pagos parciales o abonos a la obligación. Razón de más para evidenciar que con la constitución de la afectación, no se pretendía defraudar a los acreedores.

El legislador consideró oportuno que se habilitara a los acreedores la acción judicial para levantar una afectación a vivienda familiar, pero para evitar defraudaciones a terceros, no para restarle credibilidad y efectividad a la figura jurídica de la “afectación a vivienda familiar”. Es por ello, que los Altos Tribunales coinciden en interpretar esta norma, en el entendido que solo los acreedores cuentan con legitimación en la causa por activa cuando sus deudores han actuado de *mala fe* para el momento de constituir dicho gravamen, por ejemplo: cuando constituyen la afectación, una vez se ha librado mandamiento de pago, o una vez se les requiere extrajudicialmente por la deuda adquirida, porque se puede deducir que el objetivo de los deudores no sería la protección de la familia ante eventuales dificultades, sino evitar que su acreedor pueda embargar su propiedad en el presente.

También resulta procedente en los casos en que una vez se levanta la escritura de la afectación, el propietario deja de cancelar sus obligaciones, como lo aceptó la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil en sentencia STC7598-2020, pero en dicho caso tan solo habían transcurrido 3 meses aproximadamente desde la constitución y la mora, y la actitud de la deudora reflejaba que su intención era justamente resguardarse en un derecho para defraudar a sus acreedores. Por lo que claramente a fin de evitar un abuso del derecho, se accedió al levantamiento de la afectación de vivienda familiar.

En el presente caso, se itera, no se evidencia la mala fe de los deudores, ahora demandados, la cual debe probarse por los interesados, pues transcurrió más de 10 años entre la constitución de la afectación y el mandamiento de pago por la mora en la cuota de administración.

Es así que se deberán negar las pretensiones de la demanda, llamando la atención a la parte actora para que procure el embargo de otros bienes o acreencias de los demandados para suplir la obligación pendiente, insistiendo en que no se puede inhabilitar esta figura jurídica bien constituida, solo con el pretexto de una deuda personal, pues justamente la afectación a vivienda familiar, tiene como finalidad de garantizar a una familia su derecho a la vivienda digna, frente a terceros acreedores (art.7 de la ley 258 de 1996).

En razón de lo brevemente expuesto, el Juzgado Primero de Familia de Bucaramanga, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,



RESUELVE:

PRIMERO: NEGAR las pretensiones de la demanda de LEVANTAMIENTO DE AFECTACION DE PATRIMONIO FAMILIAR instaurada a través de apoderado judicial por ADRIANA PARTRICIA ALVARADO RUEDA Representante Legal del CONJUNTO MULTIFAMILIAR TORRES DE PALERMO en contra señor GILBERTO VEGA HERNANDEZ y la señora HILDA VILLALBA PEÑA, por lo expuesto en la parte motiva.

SEGUNDO: Sin condena en costas, por no haberse acreditado su causación, atendiendo a que los demandados no contestaron la demanda.

TERCERO: Cumplido lo anterior, archívese el expediente

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JENIFFER FORERO LAGUADO
Jueza

Firmado Por:

Jeniffer Forero Laguado

Juez

Juzgado De Circuito

De 001 Familia

Bucaramanga - 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: **b3f480de8bafbd52ee0c97642ef467139d2a514d85fb500e15ff6ed15922c1cb**

Documento generado en 07/07/2023 11:05:04 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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