

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA

Catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023).

PROCESO: EJECUTIVO CON ADJUDICACIÓN O REALIZACIÓN ESPECIAL DE LA GARANTÍA REAL

DEMANDANTE: Cooperativa de Crédito y Servicios MEGACOOOP

DEMANDADA: LUDY EMILCE TORRES MORENO

RADICADO: 2021-371

OBJETO DE LA DECISION

Po ser procedente y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 467 del Código General del Proceso, procede el despacho hacer la adjudicación del BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 300-284658, presentada por La **Cooperativa de Crédito y Servicios MEGACOOOP**.

ANTECEDENTES

Por auto del 15 de julio de dos mil veintiuno, se Libro mandamiento de pago por la vía EJECUTIVO CON ACCION REAL de MINIMA CUANTÍA, en favor Cooperativa de Crédito y Servicios MEGACOOOP, y en contra de **LUDY EMILCE TORRES MORENO**, de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 1192 DEL 22 DE MAYO DEL 2015 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BUCARAMANGA, por la siguiente suma de dinero:

Por la cantidad principal del concepto de capital insoluto TREINTA MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL CIENTO CATORCE PESOS METC (\$30,322.114, 00), por concepto del capital.

Por los intereses de mora solicitados, desde 30 de diciembre de 2020, hasta que se haga efectivo el pago de la totalidad de la obligación.

Así mismo se advirtió a la parte ejecutada que lo pretendido a través del presente proceso era la **ADJUDICACIÓN** del BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 300-284658 para el pago de la obligación garantizada en el pagaré Nro. 1-00006299-1 y que de no formularse oposiciones ni objeciones, se procedería a adjudicar el inmueble a **La Cooperativa de Crédito y Servicios MEGACOOOP.**

por un valor equivalente al 90% del avalúo establecido de conformidad con el artículo 444 del Código General del Proceso y se continuará la ejecución en su contra con el saldo restante de la obligación.

La demandada quedó notificada por aviso conforme lo preceptuado por el Art. 292 del C.G.P. de la siguiente manera:

- La demandada recibió la notificación el día 3 de diciembre de 2021.
- En consecuencia los términos para pagar y excepcionar corrieron de la siguiente manera:
- La notificación personal se surtió al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar del destino, es decir el día 06 de diciembre de 2021 y los términos empezaron a correr a partir del día siguiente al de la notificación.
- Término para pagar: 07, 09, 10, de diciembre de 2021.

Término para excepcionar: **07,09,10,13,14,15,16** de diciembre de 2021, 11, 12, 13 enero de 2022.

Sin que dentro del lapso se haya allegado escrito planteando las defensas previstas en el numeral 3 del artículo 467 del Código General del Proceso.

Así las cosas, y con fundamento en lo previsto en el inciso 2 del literal a del numeral 3 del artículo 467 del Código General del Proceso, se

dispondrá la adjudicación del BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 300-284658 a la **Cooperativa de Crédito y Servicios MEGACOO**P por un valor equivalente al (90%) del avalúo establecido, y se cancelará el embargo decretado.

I. CONSIDERACIONES

Se define el proceso ejecutivo como el procedimiento que emplea el acreedor para poner en movimiento el aparato jurisdiccional del Estado contra un deudor moroso para exigir breve y sumariamente el pago de la cantidad de dinero que le debe de plazo vencido en virtud de un documento indubitado.

Ahora, la base de todo proceso ejecutivo la conforma primordialmente la presencia de un título ejecutivo, es decir, no puede haber jamás ejecuciones sin que exista un documento con dicha calidad que la respalde.

Señala el artículo 422 del Código General del Proceso lo siguiente:

***“ARTÍCULO 422. TÍTULO EJECUTIVO.** Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo [184](#)”.*

Sea cual fuere el origen de la obligación contenida en el documento público o privado, para poder demandar ejecutivamente el título ejecutivo requiere tener las siguientes características:

a). QUE LA OBLIGACIÓN SEA EXPRESA: quiere decir, que en él esté identificada la prestación debida, de manera que no haya duda alguna de que existe una acreencia a cargo de un deudor y en favor de un acreedor¹.

B). QUE LA OBLIGACIÓN SEA CLARA: significa que tal prestación se identifique plenamente, sin dificultades, o lo que es lo mismo, que no haya duda alguna de la naturaleza, límites, alcance y demás elementos de la prestación cuyo recaudo se pretende².

C). QUE LA OBLIGACIÓN SEA EXIGIBLE: tiene que ver con la circunstancia de que pueda demandarse su pago o cumplimiento, lo cual corrientemente ocurre cuando ha vencido el plazo o se ha cumplido la condición a la que estaba sujeta³.

Ahora, bien, el artículo 467 del Código General del Proceso establece:

“ARTÍCULO 467. ADJUDICACIÓN O REALIZACIÓN ESPECIAL

DE LA GARANTÍA REAL. *El acreedor hipotecario o prendario podrá demandar desde un principio la adjudicación del bien hipotecado o prendado, para el pago total o parcial de la obligación garantizada, y solicitar en subsidio que si el propietario demandado se opone a través de excepciones de mérito, la ejecución reciba el trámite previsto en el artículo siguiente, para los fines allí contemplados.*

1. A la demanda de adjudicación se deberá acompañar título que preste mérito ejecutivo, el contrato de hipoteca o de prenda, un certificado del registrador respecto de la propiedad de demandado sobre el bien perseguido y, en el caso de la prenda sin tenencia, un certificado sobre la vigencia del gravamen. Tales certificados deberán tener una fecha de expedición no superior a un (1) mes. También se acompañará el avalúo a que se refiere el artículo 444, así como una liquidación del crédito a la fecha de la demanda.

2. El juez librará mandamiento ejecutivo en la forma prevista en el artículo 430, en el que prevendrá al demandado sobre la pretensión de adjudicación. También decretará el embargo del bien hipotecado y, en el caso de los bienes prendados, su embargo y secuestro.

3. El ejecutado podrá, en el término de diez (10) días, plantear las siguientes defensas:

a) Pedir la regulación o pérdida de intereses; la reducción de la pena, hipoteca o prenda; la fijación de la tasa de cambio, o tachar de falso el título ejecutivo o el contrato de hipoteca o de prenda, eventos en los cuales la solicitud se tramitará como incidente que se decidirá por auto apelable en el efecto diferido.

Ejecutoriado este auto, se procederá a la adjudicación en la forma aquí prevista, salvo que prospere la tacha del título ejecutivo, caso en el cual decretará la terminación del proceso. Si la que prospera es la tacha del contrato de garantía, la ejecución continuará según las reglas generales.

Si también se proponen excepciones de mérito, dichas solicitudes se tramitarán y decidirán conjuntamente con ellas.

b) Formular excepciones de mérito, a las que se les dará el trámite previsto en el artículo 443.

c) Objetar el avalúo en la forma dispuesta en el artículo 444, que el juez tramitará y decidirá en la forma señalada en esa disposición.

d) Objetar la liquidación del crédito en la forma dispuesta en el artículo 446, que el juez resolverá con sujeción a esa norma.

e) Solicitar que antes de la adjudicación se someta el bien a subasta, caso en el cual se procederá en la forma establecida en los artículos 448 y 450 a 457, en lo pertinente. Si no se presentaren postores se procederá a la adjudicación en la forma aquí prevista.

La solicitud de subasta previa también podrá ser formulada por el acreedor de remanentes.

Si sólo se hubieren objetado el avalúo y la liquidación del crédito o uno cualquiera de ellos, en firme el auto que resuelve la objeción se adjudicará el inmueble al acreedor.

4. Cuando no se formule oposición, ni objeciones, ni petición de remate previo, el juez adjudicará el bien al acreedor mediante auto, por un valor equivalente al noventa por ciento (90%) del avalúo establecido en la forma

dispuesta en el artículo 444. En la misma providencia cancelará los gravámenes prendarios o hipotecarios, así como la afectación a vivienda familiar y el patrimonio de familia; cancelará el embargo y el secuestro; ordenará expedir copia del auto para que se protocolice en una notaría del lugar del proceso y, si fuere el caso, se inscriba en la oficina de registro correspondiente, copia de lo cual se agregará al expediente; y dispondrá la entrega del bien al demandante, así como de los títulos del bien adjudicado que el demandado tenga en su poder.

Si fuere necesario, el juez comisionará para la diligencia de entrega del bien. Sólo en caso de no haberse secuestrado previamente, serán escuchadas oposiciones de terceros.

- 5. Si el valor de adjudicación del bien es superior al monto del crédito, el acreedor deberá consignar la diferencia a órdenes del juzgado respectivo dentro de los tres (3) días siguientes al vencimiento del plazo para presentar oposición, si esta no se formula, o a la providencia que la decida. Si el acreedor no realiza oportunamente la consignación se procederá como lo dispone el inciso final del artículo 453.*
- 6. A este trámite no se puede acudir cuando no se conozca el domicilio del propietario o su paradero, ni cuando el bien se encuentre embargado, o existan acreedores con garantía real de mejor derecho.*

Así las cosas, se cumplen a cabalidad los llamados presupuestos procesales o elementos necesarios para la válida formación de la relación jurídico-procesal. Las partes ostentan capacidad para ser parte, el juzgado tiene competencia para solucionar la controversia en razón de las pretensiones propuestas, como por el lugar de ubicación del inmueble y la demanda se ajusta a los requisitos señalados por la ley.

En cuanto a la legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva se encuentra satisfecho el requisito en cuestión toda vez que, en primer lugar, quien presenta la demanda lo hace en su calidad de legítimo tenedor del título ejecutivo base del cobro compulsivo y, en segundo término, se dirigió la demanda en contra del deudor.

1.

CASO CONCRETO

La parte actora aportó como títulos ejecutivos:

- 1.** El pagaré Nro. 1-00006299-1 por valor de **TREINTA MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y DOS PESOS (\$30.609.592)** suscrito por la demandada y a la orden de La **Cooperativa de Crédito y Servicios MEGACOOOP**, suscrito el 30 de octubre de 2020, La parte deudora se encuentra en mora desde el 30 de diciembre de 2020.
- 2.** Así mismo LA GARANTIA REAL DE HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y EN CUANTIA ILIMITADA constituida por la señora LUDY EMILCE TORRES MORENO, mediante Escritura Pública de Hipoteca Nro. 1192 del 22 de mayo del 2015, otorgada en la Notaria Primera del Circulo de Bucaramanga, registrada al folio de matrícula inmobiliaria Nro. 300-284658, sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno numero 296 junto con la casa en el construida ubicado en la calle 37 AN numero 8 A-02 acceso a Casa 2 manzana 25 Ciudadela Café Madrid de Bucaramanga, con área aproximada de 45.27 mts 2, se distingue en el catastro como predio número 010903010002000 y matricula inmobiliaria Nro. 300-284658 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bucaramanga, cuyos linderos y demás especificaciones aparecen en la escritura antes enunciada, con el fin de garantizar al acreedor el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

En consecuencia, y cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 467 del Código General del Proceso se aportó el certificado de tradición y libertad del inmueble descrito con anterioridad donde consta la vigencia del gravamen, se acompañó el avalúo a que se refiere el artículo 444 del Código General del Proceso y la liquidación del crédito a la fecha de la demanda

Así las cosas, se concluye que es fundada esta ejecución y como quiera que no se formuló oposición, ni objeciones, ni petición de remate previo, se adjudicará el bien al acreedor por un valor equivalente al 90% del avalúo. Sin embargo, no se continuará con la ejecución por el excedente del crédito hasta que se compruebe el pago total de la obligación dado que este trámite termina con la

adjudicación del bien y en consecuencia deberá la parte demandante iniciar el respectivo proceso para cobrar la suma de dinero faltante.

Por lo expuesto, el **JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**,

RESUELVE

PRIMERO: ADJUDICAR el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-284658 a favor de La **Cooperativa de Crédito y Servicios MEGACOOOP** para el pago de la obligación garantizada en el pagare 1-00006299-1.

De conformidad con el numeral 4 del artículo 467 del Código General del Proceso, la adjudicación del inmueble se hará por un valor equivalente al noventa por ciento (90%) del avalúo, es decir por la suma de **CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS UN MIL PESOS (\$42.201.000)**

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación del gravamen hipotecario que se tiene a favor de La **Cooperativa de Crédito y Servicios MEGACOOOP** y la medida de embargo que reposa sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 300-284658 de conformidad con el numeral 4 del artículo 467 del Código General del Proceso.

Por secretaría, líbrese oficio A la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga con el fin de proceder de conformidad.

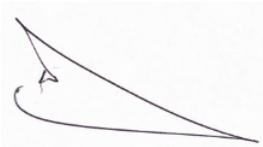
TERCERO: ORDENAR expedir copia del presente auto para que se inscriba en el respectivo certificado de tradición.

CUARTO: ORDENAR a la señora **LUDY EMILCE TORRES MORENO** que en el término de un mes (1) haga entrega del bien inmueble: Lote de terreno numero 296 junto con la casa en el construida ubicado en la calle 37 AN número 8 A-02 acceso a Casa 2 manzana 25 Ciudadela Café Madrid de Bucaramanga, con área aproximada de 45.27 mts 2, se distingue en el catastro como predio número 010903010002000 y matrícula inmobiliaria Nro. 300-

284658 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bucaramanga, así como los títulos de propiedad del bien adjudicado que tenga en su poder.

PARÁGRAFO: Se advierte que, en caso de no hacer la entrega del automotor dentro del término otorgado, se comisionará a la entidad competente para la entrega del bien

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'WILSON FARFAN JOYA', written over a light blue grid background.

WILSON FARFAN JOYA
Juez