



JUZGADO DIECIOCHO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Medellín, veinticinco de mayo de dos mil veintiuno

Radicado: 2021-00529

Asunto: Deniega mandamiento de pago.

Estudiada la presente demanda ejecutiva para la efectividad de la garantía real instaurada por Luis Hernando Jiménez Cardona en contra de María Rosalba Villa Correa y María Camila Velásquez Villa, el Despacho negará el mandamiento de pago por lo siguiente:

El ejecutante pretende iniciar un proceso ejecutivo hipotecario, aduciendo que la obligación contenida en el título valor allegado se encuentra garantizada con hipoteca constituida sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria N° 001-598193 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur, ello en virtud de cesión que le hiciera Luis Germán Cossio Perea de la hipoteca otorgada por escritura pública Nro. 5121 del 12 de octubre de 2017, ampliada en la escritura pública Nro. 1468 del 4 de abril de 2018, de la Notaría Diecinueve del Circulo Notarial de ésta ciudad.

Al respecto, advierte el Despacho que en la cesión realizada no se incluyó la obligación garantizada sino meramente la hipoteca dado que ninguna referencia se hace a ella, por ello es menester recordar que al tenor de nuestro Código Civil la hipoteca es un derecho real **ACCESORIO**, en tanto supone siempre la existencia de una obligación principal que garantiza, razón por la cual no puede cederse de manera independiente al crédito al que accede en tanto tal garantía real no tiene vida jurídica independiente de la obligación principal.

Así pues, pese a que cotidianamente se hable de cesión de hipoteca, lo que realmente es viable en nuestro ordenamiento jurídico es la cesión del crédito garantizado cuyo traspaso comprende naturalmente lo que a él accede, en este caso la hipoteca, no pudiéndose concebir ésta separada del crédito **ni mucho menos pudiéndose cederse de forma separada la hipoteca para que respalde un crédito diferente y de otro acreedor.**

Así las cosas, teniendo en cuenta que en presente caso se procedió a ceder solamente la hipoteca constituida mediante escritura pública Nro. 5121 del 12 de

octubre de 2017, ampliada en la escritura pública Nro. 1468 del 4 de abril de 2018, ello deviene en la imposibilidad de ejercer una acción real al no estar el pagaré aquí ejecutado respaldado con la hipoteca, por lo que estaríamos en presencia de una acción ejecutiva singular.

Sobre este mismo punto, el tratadista Fernando Hinestrosa en su obra, tratado de obligaciones, aborda el tema de la cesión de las garantías e indica:

*"CESIÓN" DE LAS GARANTÍAS. El traspaso, naturalmente, "comprende las fianzas, privilegios e hipotecas", y globalmente, todas las ventajas y garantías del crédito cedido: opera una transferencia ipso iure de las garantías. Así mismo, en el derecho común, el crédito pasa al tercero con todos sus vicios y deficiencias (art. 1964 c.c.), en desarrollo del principio general de que la enajenación de por sí no mejora ni empeora el derecho objeto de ella, que se traslada tal cual al adquirente (art. 752 [i] c.c.). Ahora bien, ¿cuál es ese derecho? La respuesta es elemental y ha de darse terminantemente: el crédito, al que acceden las cauciones que lo amparen. Y la precisión es importante, como quiera que, más por codicia y habilidosidad que por confusión conceptual, no faltan quienes hablan de "ceder" una hipoteca o una prenda, separadas o desprendidas del crédito, sobre todo en el caso de garantías reales "abiertas". La caución corresponde a una obligación, es un accesorio, que no tiene relevancia independiente del crédito: aquel individualizado en el acto constitutivo o en el de ampliación posterior, o cualesquiera créditos a cargo de determinadas o determinadas personas y a favor de un determinado acreedor (uno o plural). **De esa manera, creer que se puede traspasar una hipoteca o una prenda sin el crédito a que ella accede, para que vaya a respaldar otro crédito, de otro acreedor, es un contrasentido, a más de que implicaría una vulneración fraudulenta de los derechos de otros acreedores.** Cosa distinta es que en el lenguaje usual se hable de "ceder la hipoteca", para indicar que se cede el crédito a que ella accede y que la cesión se hace con la nota en la escritura mediante la cual se constituyó el gravamen." (Subrayado fuera de texto).*

De acuerdo con lo anterior, se concluye que si lo que pretendía la parte demandante era hacer efectiva la garantía real contenida en la escritura pública Nro. 5121 del 12 de octubre de 2017, ampliada en la escritura pública Nro. 1468 del 4 de abril de 2018, lo procedente era ceder los créditos en ellas contenidos, pues la cesión de éstos comprende la de su hipoteca, según lo indicado en el artículo 1964 del Código Civil.

Sin embargo, en este caso es claro que no se cedió crédito alguno y aunque es viable la existencia de una hipoteca abierta antes de suscribirse el crédito, su eficacia está condicionada a la existencia del mismo, solo hasta ese

momento en realidad nace la hipoteca, la que se insiste, es accesoria al crédito. De manera que no era posible la cesión de hipoteca sin cesión del crédito al que accede, con el fin de que ésta garantizara obligaciones distintas a aquel y de un acreedor diferente.

Notifíquese y Cúmplase


Juliana Barco González
Juez

JUZGADO DIECIOCHO CIVIL
MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, 26 mayo de 2021,
en la fecha, se notifica el auto
precedente por ESTADOS N°_,
fijados a las 8:00 a.m.



Jz

Firmado Por:

JULIANA BARCO GONZALEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 018 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN

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:

**ed9b3d1882fbb2bb6d498d8f65ec49397e95a9d85567a2153073ee3422f
d4cb3**

Documento generado en 25/05/2021 10:17:54 AM

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

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