



...

Señores  
**JUZGADO CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO**  
**Caucasia, Antioquia**

**Proceso:** Ejecutivo hipotecario iniciado por Wilson Alfredo Quintana Soto contra María Camila Márquez Duran y otros.

**Radicado:** 0515431120012023-0008300

**Asunto:** Excepciones previas.

GUILLERMO DE JESUS ORREGO PALACIO, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional 35.949 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con Cédula de ciudadanía número 70.119.857, obrando en nombre y representación de la señora MARIA CAMILA MARQUEZ DURAN, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.037.637.168, de conformidad con el poder allegado a su despacho vía correo electrónico, presento reposición del mandamiento de pago conforme el artículo 442 del Código general del proceso numeral 3º. y para el efecto presento la siguiente excepción previa a la demanda de la referencia:

**INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES:** Al tratarse de un proceso para efectividad de la garantía real deben seguirse los lineamientos establecidos en el artículo 468 del Código General del Proceso, es así como en el numeral primero inciso tercero de dicho artículo se establece como requisito de la demanda, que “La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o la aeronave materia de la hipoteca o de la prenda”.

La señora MARIA CAMILA MARQUEZ DURAN no figura en el certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria número 015- 42527 como propietaria del inmueble sobre el cual se busca la efectividad de la garantía real para el momento de la presentación de la demanda por lo que no existe mérito para ser demandada dentro de un proceso que tiene como fin exclusivo la efectividad de la garantía real, hecho este que desconoce lo dispuesto en el ya citado artículo.

La demanda presentada busca exclusivamente la efectividad de la garantía real y ese es el trámite ordenado por el juzgado y tanto la ley como la jurisprudencia han sido claras en estipular que en estos casos la demanda se dirige única y exclusivamente contra los actuales propietarios inscritos del inmueble que soporta la hipoteca..

En reiteradas ocasiones la jurisprudencia, atendiendo el mandato establecido en el artículo 468 del Código general del proceso ha sostenido que, cuando solamente se ejerce la acción real nacida de la hipoteca, se demanda únicamente al actual propietario del bien hipotecado, no se demanda al deudor personal.

La corte constitucional en sentencia (1996/C-192-96) dice textualmente: “El acreedor hipotecario tiene dos acciones, cuando el crédito garantizado con la hipoteca se hace exigible, para cobrarlo judicialmente: una acción personal, originada en el derecho de crédito, contra el deudor de éste; otra, real, nacida de la hipoteca, contra el dueño del bien hipotecado. Hay que distinguir, según sea el dueño del bien hipotecado el mismo deudor o un tercero. En el primer caso, podrá ejercer contra ese deudor que es al mismo

*tiempo el dueño actual de la cosa hipotecada, la acción real solamente, o ésta y la acción personal. En el segundo caso, contra el actual dueño sólo podrá ejercer la acción real nacida de la hipoteca; y contra el deudor, sólo la acción personal originada en el crédito exigible. Y si quiere ejercerlas ambas en el mismo proceso, contra el dueño actual del bien hipotecado y contra el deudor, podrá hacerlo, pero se seguirá el procedimiento del proceso ejecutivo singular...”*

En la legislación Colombiana, por ser un derecho real, la hipoteca confiere a su titular los atributos de persecución y de preferencia.

En virtud del atributo de “persecución”, el titular puede perseguir la cosa hipotecada, en manos de quien se encuentre. Así lo establece el inciso primero del artículo 2452 del Código Civil: "La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido".

El atributo de preferencia "consiste en que el producto de la venta del inmueble hipotecado, lograda mediante el ejercicio de la acción de persecución, se destina al pago del crédito hipotecario, preferentemente al de cualquier otro crédito".

Ahora bien, en el asunto que nos ocupa, es importante hacer énfasis en el atributo de persecución. El titular de la hipoteca puede perseguir la finca hipotecada, "sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido". Consecuencialmente, si el acreedor hipotecario quiere ejercer la acción real originada en la hipoteca, sólo puede demandar a quien posea el bien hipotecado, en este caso a su actual propietario (art. 2452 C.C.).

En virtud de lo anterior solicito reponer el auto que libró mandamiento de pago y abstenerse de librar mandamiento de pago contra MARIA CAMILA MARQUEZ DURAN, por **“FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES” pues la demanda para efectividad de garantía real debe dirigirse contra los actuales propietarios inscritos del inmueble y en el certificado de libertad y tradición adjunto al expediente, no figura la señora MARQUEZ DURAN como propietaria del inmueble sobre el que se pretende la efectividad de la garantía real.**

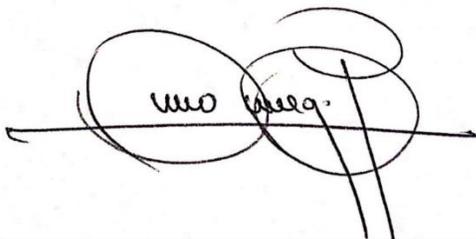
**Direccione y notificaciones:** Las recibiremos en los correos electrónicos así:

Demandada: [camilamarquezduran@gmail.com](mailto:camilamarquezduran@gmail.com)

Apoderado: [gorregop@gmail.com](mailto:gorregop@gmail.com)

Dirección física: Carrera 74 # 48 – 37 Int. 1039, Medellín.

Con todo respeto,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Guillermo de Jesús Orrego Palacio". The signature is written over a horizontal line and includes a vertical line extending downwards from the end of the signature.

GUILLERMO DE JESUS ORREGO PALACIO

C. C. # 70.119.857

T.P. # 35.849 del C. S. de la Judicatura