REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE BOLIVAR

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
DISTRITO JUDICIAL DE CARTAGENA

SEGUNDA INSTANCIA
RADICADO: 13001400300520170078001
PROCESO: DECLARATIVO-PERTENENCIA
DEMANDANTE: RAFAEL IGNACIO ALVIS LARA
DEMANDADOS: MARIBIA CORREA SÁNCHEZ Y PERSONAS INDETERMINADAS

Cartagena, treinta y uno (31) de marzo de dos mil Veintidós (2022)

1. OBJETIVO

Se ocupa del Despacho de resolver el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por el acreedor hipotecario vinculado a este asunto, contra la sentencia de fecha 28 de abril del 2021, proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad dentro del proceso de la referencia.

2. ANTECEDENTES

Las pretensiones de la demanda se sustentan en los siguientes hechos que a continuación se sintetizan.

Que el Sr. RAFAEL IGNACIO ALVIS LARA, viene poseyendo en forma pública, pacifica, de buena fe, continua e ininterrumpidamente, por un lapso de mas de doce (12) años, en forma real material y directa, un lote de terreno urbano con la casa que contiene y sus respectivas mejoras, ubicadas en el Barrio Nueva Granada, lote N° 2 de la Manzana 12, en la jurisdicción del municipio de Cartagena, ubicada en los terrenos adyacentes a la urbanización nuevo bosque y sectores de la Campiña y las Brisas, y Zaragocilla, en la Diagonal 29-B, antes conocido como ladrillera el cerro, linderos y medidas descritos en la demanda, identificado con el FMI 060-0118129 y referencia catastral 010310570002000.

Que la posesión del demandante, comprende la del Sr. JOSE QUINTANA MORENO, quien le vendió a su vez la posesión del citado lote.

Que el ultimo avalúo catastral lo fue por valor de $ 42.655.000, el cual esta por debajo de monto que dice la Ley 1450 de 2011, art 117.

Que las mejoras la han realizado con sus propios medios, las cuales consisten en la reconstrucción y mantenimiento del inmueble, instalación de las puertas de acceso a la casa, las habitaciones y al patio, remodelación de la cocina, ventanas, puertas y arreglado el techo, cuidado, limpieza y

mantenimiento que requieren la vivienda, punturas, embaldosado, enrejado y en general todo lo necesario para tener una vivienda digna.

Que los titulares de derechos reales sobre el mismo son los señores MARIBIA CORREA SANCHEZ, EUSTACIO CORREA PEDROZA y GUIDO ANTHONY GARCIA RODRIGUEZ.

Que según el certificado del inmueble, sobre el bien reposa hipoteca a favor de CONCASA, la cual fue absorbida por BANCAFE, y esta a su vez por DAVIVIENDA, pero en estos momentos ha desaparecido por completo cualquier derecho del acreedor hipotecario, teniendo en cuenta que su proceso fue archivado en el 2005 por parte del JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA, habiendo transcurrido hasta la presente mas de 10 años-

3. PRETENSIONES

Con fundamento en los anteriores hechos solicitó lo siguiente:

1. Que se declare que el demandante ha adquirido por la vía de Prescripción Extraordinaria de Dominio, el inmueble, establecido en los hechos de la demanda.
2. Que como consecuencia de lo anterior, se ordene la inscripción del fallo en el folio correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.
3. Que se ordene en caso de ser necesario la inscripción de la sentencia en la oficina del IGAC Seccional Bolívar, en la referencia catastral N°01-02-03130012-000 a favor del demandante.
4. Que se condene en costas a los demandados, incluyendo al acreedor hipotecario, en caso que se opusiere a las pretensiones de la demanda.

4. ACTUACION PROCESAL EN PRIMERA INSTANCIA

Por auto de fecha 06 de octubre del 2017 fue admitida la demanda y se ordenó entre otras determinaciones, el emplazamiento de los demandados y personas indeterminadas o desconocidas. De igual manera, se ordenó la citación del acreedor hipotecario CORPORACION DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS CAVIPETRO, hoy DAVIVIENDA S.A.

Enterado de la demanda, el citado acreedor hipotecario, BANCO DAVIENDA, concurrió a la litis a través de apoderado judicial, contestando la demanda y en cuanto a las pretensiones, manifestó que no le consta ninguna de estas, y que se opone a la condena en costas por cuanto no se dan los elementos para ello.

Por auto de fecha 8 de febrero del 2019, fue designada como Curador Ad Litem, ZHAKIRA PATRICIA LORA MARTINEZ, para que representara a la parte demandada en el proceso, quien atendió dicho llamado, y en ejercicio de dicha labor, allegó escrito de contestación de demanda en el cual manifestó acoger lo que el despacho decida según el resultado de las pruebas allegadas.

En fecha 24 de octubre del 2019, se llevó a cabo audiencia inicial de que trata el art. 372 del CGP, en la cual fueron agotadas las etapas de interrogatorio de parte, informe del perito, recepción de testimonio e inspección judicial.

Y en audiencia de que trata el art. 373 del CGP, celebrada el 21 de junio del 2021, previo control de legalidad, y escuchado los alegatos de las partes, fue dictada sentencia concediendo las pretensiones de la demanda. Siendo apelado por el apoderado del Banco Davivienda, y concedido el recurso en el efecto suspensivo.

5. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El juzgador a-quo, dictó sentencia en audiencia de instrucción y juzgamiento de que trata el art. 373 del CGP, de fecha 28 de abril del 2021, en la que resolvió:

PRIMERO: Declarar que el señor RAFAEL IGNACIO ALVIS LARA ha adquirido por prescripción extraordinaria el inmueble ubicado en el barrio Urbanización Nueva Granada Lote Nº 02 de la manzana Nº12 jurisdicción del municipio de Cartagena ubicado en los terrenos adyacentes a la Urbanización Nuevo Bosque y sectores de la Campiña, las Brisas y Zaragocilla en la Diagonal 29 B, antes conocido como Ladrillera del Cerro con los siguientes linderos y medidas: área 97.50metros.Linderos,por el frente Este 6.50 metros, calle en medio con la Manzana Nº 9, por la Derecha entrando o Norte:15.00 metros con el lote Nº1 de la Manzaana12; por la Izquierda entrando o Sur:15 metros con el lote Nº 3 de la Manzana 12; y por el Fondo u Oeste: 6.50 metros con el lote Nº 12 de la manzana 12, está identificado con el Folio de Matricula Nº 060-0118129 y Referencia Catastral Nº 010310570002000

SEGUNDO: Se declara extinta la Hipoteca que pesa sobre el inmueble y se ordena a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena que obre de conformidad.

TERCERO: Que se inscriba esta Sentencia en el folio de matrícula correspondiente, esto es, 060-0118129.

CUATRO: Sin Condena en costas, en este caso, toda vez que no hubo presentación de excepciones de la parte demandada.

6. RECURSO DE APELACION:

El apoderado del Banco Davivienda, en calidad de acreedor hipotecario a través de apoderado judicial, interpone recurso de apelación, y como reparos concretos presentó lo siguientes:

En lo que concierne a su representado, manifestó no estar de acuerdo con la consideración del a-quo en cuanto a que al acervo probatorio aportado por el Banco Davivienda, no se compagina con lo regulado en el CGP, el cual señala que se tendrán como pruebas documentales o documentos cualquier tipo de impresión, digital, mecanográfica, y todo el listado que señala el código general del proceso en cuanto al tema de documentos, por lo tanto, la prueba aportada de la cesión del crédito a la entidad CISA; considera sí se encuentra ajustada a las normas del CGP, para tales efectos.

Indico en audiencia el censor, que el recurso de apelación que impetra, tiene por fin, que el superior tenga por probada la cesión de crédito de los señores Guido Antonio García Rodríguez, Maribia Correa Sanchez y Eustacio Correa Pedroza, titulares del crédito hipotecario N 560018350 otorgado por la

corporación cafetera de ahorro y vivienda CONCASA, en el mes de julio de 1993 para la adquisición del bien inmueble descrito en la demanda, y obligación que fue adquirida por Bancafé, y esta a su vez por Davivienda. Y cedida en Julio del 2001 a CISA; por lo que desde un inicio solicitó la desvinculación de Davivienda, y se vinculara en su lugar a CISA.

7. TRAMITE DE LA SEGUNDA INSTANCIA

El proceso fue repartido a través de la plataforma de Tyba correspondiéndole el conocimiento de la alzada a este despacho judicial, en el cual se ha desplegado las siguientes actuaciones:

Mediante proveído del 13 de mayo del 2021, se adecúo el trámite de la actuación conforme lo previsto en el Decreto 806 de 2020 artículo 14, concediéndose al apelante el termino de 5 días para que allegara al correo institucional de este despacho el escrito de sustentación del recurso de apelación.

En la misma providencia, el despacho, de conformidad con el art. 327 del CGP ordena la siguiente prueba de oficio:

Líbrese oficio a la sociedad CISA, para que se sirva allegar con destino al presente asunto la documentación que tenga bajo su custodia referente al crédito hipotecario N° 560018350 otorgado por la Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda Concasa en fecha Julio de 1993 a los Señores MARIBIA CORREA SANCHEZ, EUSTACIO CORREA SANCHEZ y GUIDO GARCIA RODRIGUEZ, para la adquisición del inmueble con FMI: 060-0118129. Así como los documentos en el que conste la venta de cartera que de dicha obligación hiciera a su favor BANCAFE, en Julio de 2001, e informar el estado actual de dicha obligación.

El citado traslado fue atendido por el apelante, allegando al correo institucional de este despacho, escrito de sustentación, en el cual replicó la arremetida interpuesta en contra el fallo de primera instancia.

Mediante proveído calendado 29 de julio 2021, fue requerida la sociedad CISA, a efecto que diera cumplimiento a lo ordenado por el despacho en proveído anterior, o en su lugar explicara las razones por las cuales no habían emitido respuesta alguna.

En vista a la renuencia de la sociedad CISA en dar cumplimiento a la orden del despacho, se requirió de manera enérgica, para que de manera urgente acatara dicha orden.

Pese a los anteriores requerimientos, la sociedad CISA, persistía en desacatar la orden de este despacho, dando lugar a que la prueba dispuesta, no se lograra recaudar, en consecuencia, fue necesario mediante auto 28 de octubre del 2021, PRORROGAR, en los términos del inciso 5 del art. 121 del Código General del Proceso, hasta por seis (6) meses más el termino para resolver el recurso de apelación.

La sociedad CISA, tan solo hasta el 04 de noviembre del 2021, allega respuesta al requerimiento indicando que después de hacer las validaciones en sus aplicativos, evidencian que la obligación 560018350 a cargo de los Señores MARIBIA CORREA SANCHEZ C.C. 45.453.745, EUSTACIO CORREA SANCHEZ C.C- 890.949 y GUIDO GARCIA RODRIGUEZ C.C. 73.101.114, fue objeto de venta por parte de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. por medio de contrato de venta de cartera el 6 de julio de 2007 a favor de la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA. hoy S.A.S. en LIQUIDACIÓN. Y teniendo en cuenta ello,

solicitan se requiera a la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. en LIQUIDACIÓN para que aporte los documentos que requiere el despacho, toda vez que desde el año 2007 CENTRAL DE INVERSIONES S.A. hizo entrega al cesionario de toda la documentación pertinente a la obligación N° 560018350.

Y por su parte, la sociedad compañía de gerenciamiento de activos SAS en liquidación, mediante comunicación remitida el 11 de enero del 2022, manifiestan que atienden la solicitud incorporada en el Oficio sin número de fecha 13 de mayo de 2021, suscrito por la doctora Noreidis Bermúdez Lugo, Secretaria de ese Despacho, remitido por Central de Inversiones S.A., y recibido por esa compañía vía correo electrónico el 4 de noviembre de 2021.

Al respecto, informan lo siguiente:

1. Que la Compañía de Gerenciamiento de Activos S.A.S., en Liquidación, adquirió en el año 2007 un portafolio de cartera a la entidad Central de Inversiones S.A. Esta compraventa se realizó mediante contrato suscrito el día 6 de Julio de 2007.
2. Que dentro del portafolio de cartera adquirido se encontraba el crédito No. 560018350 originado en Bancafe como entidad originadora, a cargo de los señores MARIBIA CORREA SANCHEZ, EUSTACIO CORREA SANCHEZ y GUIDO GARCIA RODRIGUEZ, quienes se identifican con la cédula de ciudadanía número 45.453.745, 890.949 y 73.101.114 respectivamente, el cual se encontraba vigentes, pendiente de cancelar y en trámite proceso para el cobro del mismo.
3. Que a la fecha una vez revisadas las bases la obligación No. 560018350 a cargo de los señores Maribia Correa Sánchez, Eustacio Correa Sánchez Y Guido García Rodríguez, identificados con la cédula de ciudadanía número 45.453.745, 890.949 y 73.101.114 respectivamente, se encuentra CANCELADA.
4. Que conforme a lo anteriormente expuesto, a la Compañía de Gerenciamiento de Activos SAS en Liquidación, no le es posible atender favorablemente la reclamación incorporada en el proceso, toda vez que actualmente no tiene disposición alguna sobre el crédito y garantías accesorias suscritas por los titulares del crédito señores Maribia Correa Sánchez, Eustacio Correa Sánchez y Guido García Rodríguez, pues la obligación a su cargo registra CANCELADA.
5. Que revisadas las bases y los archivos entregados por Covinoc S.A. con la información disponible entregada por Central de Inversiones S.A., a Compañía de Gerenciamiento de Activos SAS en Liquidación, al momento de la venta, no encontraron a la fecha documentos contentivos del referido crédito
6. En consecuencia, informan que no es posible hacer entrega de documentos e información que soporten la obligación 560018350, como quiera que en las bases registra CANCELADA desde el mes de agosto de 2007, esto es más de catorce años.
7. Así las cosas, solicitan se ordene que SE DESVINCULE a COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS SAS EN LIQUIDACIÓN de la presente acción

Señalado lo anterior, y estando en debido término entra el Despacho a desatar la alzada, previas las siguientes:

8. CONSIDERACIONES

Este Despacho es competente para pronunciarse sobre la apelación propuesta contra la sentencia de primera instancia, no sin antes constatar que se encuentran satisfechos los presupuestos procésales de capacidad para ser parte, capacidad procesal, demanda en forma y competencia del juez de primera instancia, por lo que el juzgado no se detendrá en su estudio, y como tampoco se observa vicio que genere la nulidad que pudiera invalidar total o parcialmente la actuación, se procederá al estudio de fondo del presente asunto**.**

En este orden, corresponde a este Despacho, examinar la sentencia de primera instancia de fecha 28 de abril del 2021, proferida por el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA. Resaltándose, en primer lugar, que de conformidad con el articulo 322 numeral 3 inciso segundo, en armonía con lo dispuesto en el artículo 328 del CGP, los contornos de la presente alzada, estarán erigidos ÚNICAMENTE por los reparos concretos formulados por el apelante ante el juez de primera instancia y sustentados en esta instancia, sin que pueda entrar a estudiarse ningún otro punto de la sentencia que no haya sido objeto de impugnación.

En este caso en particular, se trata de demanda VERBAL de PERTENENCIA, incoada por la parte demandante, a la cual de conformidad a lo reglado en el art. 375 núm. 5 fue citado al Banco Davivienda en su calidad de Acreedor Hipotecario, el cual, no se resistió a las pretensiones de la demanda, sin embargo solicitó su desvinculación de la Litis, en razón de haber vendido los derechos de créditos a CISA, y que si bien la garantía hipotecaria no ha sido cancelada legalmente, la obligación ya no corresponde a dicha entidad.

Según lo reseñado en la parte memorativa de las etapas de la litis, se extrae que los REPAROS del apelante se concentran puntualmente en rebatir lo dicho por la juez de primera instancia, en cuanto al valor probatorio que le restó a la documentación aportada por DAVIVIENDA, para efectos de acreditar que la obligación fue cedida a la sociedad CISA. Y por ende, dio por extinguida el derecho del acreedor hipotecario, en razón a que no presentó excepciones de mérito ni resistencia a las pretensiones de la demanda.

Se parte, entonces en el caso de marras, que la embestida, no viene enfilada a debatir, la declaración de pertenencia que se hiciere a favor del demandante en el proceso, como tampoco viene dirigida a controvertir, la extinción de la garantía hipotecaria que reposa sobre el mismo bien en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, sino, que el embate, tiene por fin acreditar únicamente, que la obligación que dio lugar a la constitución del gravamen hipotecario a favor de BANCAFE, actualmente DAVIVIENDA, fue cedida a la CISA, y por ende, era esta la llamada a incursionar a la Litis y no DAVIVIENDA, cuya desvinculación fue solicitada en la contestación de la demanda.

A este respecto, el art. 375 núm. 5 del CGP, establece que: "A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a éste. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. **Cuando el bien este gravado con hipoteca o prenda deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.**

Emerge, de la norma en cita, que en tratándose del proceso especial de pertenecía es requisito indispensable acompañar con la misma el certificado especial del registrador de instrumentos públicos en el cual conste los titulares de derechos reales principales sujetos a registros. Y en el evento que de dicho certificado se desprenda que el bien se encuentra gravado con prenda o hipoteca, debe citarse al acreedor prendario.

En el asunto bajo estudio del certificado de libertad y tradición allegado a la demanda correspondiente al FMI: 060- 0118129 en la anotación N° 5 se evidencia lo siguiente:

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha 24/8/1993 Radicación SN
DOC: ESCRITURA 4180 DEL: 30/7/1993 NOTARIA 3 DE CARTAGENA VALOR ACTO: $ 4.850.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA ABIERTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CORREA PEDROZA EUSTACIO X
DE: CORREA SANCHEZ MARIBIA X
DE: GARCIA RODRIGUEZ GUIDO ANTHONY X
A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

Esto es, que en el bien inmueble objeto de pretensión adquisitiva de dominio, mediante E.P. 4182 del 30 de Julio de 1993 elevada ante la Notaria 3 de Cartagena, fue constituida hipoteca abierta a favor de la Corporación Cafetera y Vivienda "CONCASA", la cual a la fecha se encuentra vigente, como quiera que no obra cancelación de dicho gravamen. Lo cual conduce a concluir que, a la fecha de presentación de la demanda, conforme a lo reglado en el citado art. 375 del CGP, era imperativo, la citación del acreedor hipotecario en el proceso, que, en este caso en específico, lo es el Banco Davivienda, en razón de haber adquirido los créditos de dicha corporación, conforme lo indicado por el demandante y confirmado por el apoderado del Banco Davivienda en su contestación.

No obstante, esto último, el Banco Davivienda, en su contestación señaló que la obligación adquirida a cargo de los demandados titulares de derecho de dominio, fue vendida en el mes de julio a la sociedad CISA, y por tanto si bien la garantía hipotecaria no ha sido cancelada legalmente, ya está no le corresponde a Davivienda.

Como prueba de su dicho, allegó el vocero de Davivienda, certificación expedida por la Jefe de Servicio Integral al usuario de CISA-CENTRAL DE INVERSIONES S.A., en la cual indica, que la obligación del Señor GUIDO ANTHONY GARCIA RODRIGUEZ, fue incluida en el convenio interadministrativo de compraventa de cartera celebrado entre CISA y GRANBANCO BANCAFE, la cual se encuentra **retirada** en su sistema.

CISA-CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

C E R T I F I C A

Que el señor **GUIDO ANTHONY GARCIA RODRIGUEZ** identificado con cedula de ciudadanía número **73.101.114** en calidad de titular de la obligación **No. 560015350** la cual fue incluidas en el convenio interadministrativo de compraventa de cartera celebrado entre **CISA-CENTRAL DE INVERSIONES S.A.** y **GRANBANCO - BANCAFE**, la cual se encuentra **retirada** en nuestro sistema.

Se expide en la ciudad de Bogotá a los siete (07) días del mes de noviembre de 2019.

CRISTINA BRAVO LATORRE
Jefe Servicio Integral al Usuario

Sin embargo, la a-quo, consideró en la sentencia apelada que dichas pruebas, se trataban de impresiones de correo electrónicos que no reunían

a su juicio las condiciones establecidas en la ley para este tipo de documentos, concluyendo, por tanto, que Davivienda no había cumplido tal carga probatoria, empero, señaló que si estaban dado los presupuestos para la extinción de la hipoteca

Precisamente, sobre esto último, manifestó su inconformidad el vocero de Davivienda, ya que, a su juicio, los documentos aportados si dan cuenta de la transferencia del crédito que hiciere a favor de CISA, y por ende era menester la vinculación de esta al proceso.

A este punto de la discusión, preciso es destacar, que el pago de la obligación, tiene por efecto extinguirla, pero cuando este proviene de un tercero, este viene a ocupar el lugar del acreedor, lo cual se conoce como pago con subrogación, cuyos efectos, los regula el art 1670 del Código Civil, cuyo tenor establece: "La subrogación, tanto legal como convencional, traspasa al nuevo acreedor **todos los derechos, acciones y privilegios, prendas e hipotecas del antiguo**, así contra el deudor principal, como contra cualesquiera terceros, obligados solidaria y subsidiariamente a la deuda. Si el acreedor ha sido solamente pagado en parte, podrá ejercer sus derechos relativamente a lo que se le reste debiendo, con preferencia al que sólo ha pagado una parte del crédito".

De conformidad con dicha preceptiva, lo afirmado por el apoderado de Davivienda, en relación a la venta de la obligación a un tercero, da lugar a que la transferencia a favor de un tercero de la garantía hipotecaria, y por ende, en el trámite de esta instancia, en aras de salvaguardar el debido proceso, y concretamente la vinculación al proceso del acreedor hipotecario, conforme lo dispone el art. 375 del CGP, fue decretado de oficio, solicitud a la Sociedad CISA, para que allegara al proceso, la documentación que tuviera bajo su custodia referente al crédito hipotecario N° 560018350 otorgado por la Corporación Cafetera de Ahorro y Vivienda Concasa en fecha Julio de 1993 a los Señores MARIBIA CORREA SANCHEZ, EUSTACIO CORREA SANCHEZ y GUIDO GARCIA RODRIGUEZ, para la adquisición del inmueble con FMI: 060-0118129. Así como los documentos en el que conste la venta de cartera que de dicha obligación hiciera a su favor BANCAFE, en Julio de 2001, e informara el estado actual de dicha obligación.

Frente a lo cual, fue necesario agotar varios requerimientos a CISA, a fin de recaudar la información solicitada, la cual finalmente atendió tal entidad mediante respuesta remitida a la cuenta institucional del despacho el 4 de noviembre de 2021, manifestando que la obligación 560018350 a cargo de los Señores MARIBIA CORREA SANCHEZ C.C. 45.453.745, EUSTACIO CORREA SANCHEZ C.C- 890.949 y GUIDO GARCIA RODRIGUEZ C.C. 73.101.114, fue objeto de venta por parte de CENTRAL DE INVERSIONES S.A. por medio de contrato de venta de cartera el 6 de julio de 2007 a favor de la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA. hoy S.A.S. en LIQUIDACIÓN. Y teniendo en cuenta ello, solicitan se requiera a la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. en LIQUIDACIÓN para que aporte los documentos que requiere el despacho, toda vez que desde el año 2007 CENTRAL DE INVERSIONES S.A. hizo entrega al cesionario de toda la documentación pertinente a la obligación N° 560018350.

Y posteriormente, la Compañía de Gerenciamiento de Activos LTDA en liquidación, en relación al mismo requerimiento del despacho, informa que en efecto adquirió la citada obligación por compraventa realizada el 6 de

Julio del 2007, y que a la fecha esa se encuentra en estado de CANCELADA, desde el mes de agosto del 2007, y por tanto no tienen a su disposición documentos o información de dicho crédito, y en virtud de ello, solicitan su desvinculación del proceso.

Evidenciado lo anterior, se arriba a las siguientes conclusiones: 1. En efecto, resulta cierto, que la obligación Genesis de la garantía hipotecaria de que trata la E.P. 4182 del 30 de Julio de 1993 elevada ante la Notaria 3 de Cartagena, constituida a favor de la Corporación Cafetera y Vivienda "CONCASA", fue transmitida a CISA. 2. Que la sociedad CISA, por su parte, vendió dicho crédito a Compañía de Gerenciamiento de Activos LTDA en liquidación. 3. Y en ese orden, corresponde a esta última, ejercer los derechos que le asisten como adquiriente del crédito garantizado con el gravamen hipotecario como subrogatoria de tal acreencia.

Sin embargo, se advierte, que la Compañía de Gerenciamiento de Activos LTDA en liquidación , lejos de oponerse a la extinción de la hipoteca que pesa sobre el bien objeto de pertenencia, indicó que ya la obligación se encontraba cancelada, frente a lo cual, es de recordar, que tratándose de un contrato accesorio, correría igual suerte que el contrato principal, y sumado a ello, se reitera la titular de la posición de garante hipotecario, no presentó ninguna clase de resistencia para que su derecho subsistiera, sino por el contrario, por encontrarse cancelada la obligación, solicitó su retiro o desvinculación del proceso.

En ese orden de ideas, más allá de si los documentos allegados por el Banco Davivienda, tenían la magnitud de acreditar la venta de la obligación a la sociedad CISA, lo requerido por el censor, era que fuera esta entidad la vinculada a la litis, para que ejercitara su derecho a la defensa, lo cual, según lo visto, fue acertado entonces, la actuación surtida en esta instancia en aras de indagar, el verdadero sujeto acreedor de la garantía hipotecaria, saliendo a la luz, que el bien inmueble objeto de prescripción se encuentra saneado, como quiera que fue saldada la obligación garantizada con el gravamen real que fue constituidos por los actuales titulares de derecho de dominio desde el año 2007. Y bajo tal entendido, las aspiraciones del demandante, en torno de adquirir la propiedad del inmueble logra prosperar y libre del gravamen hipotecario, en razón a que el titular del mismo enterado de la presente demanda de pertenencia, no se opone a tal pretensión.

Corolario de lo anterior, al quedar superado el motivo de inconformidad del censor, en torno a revelar en este caso, el sujeto o persona, titular de la acreencia que dio apertura al gravamen hipotecario que aún subsiste en el FMI 060- 0118129, de que trata el inmueble objeto de este proceso, no encuentra razones de peso, para entrar a revocar el fallo apelado, el cual se entrara a confirmar, pero por las expresas razones consignadas en esta decisión.

Así las cosas, y al no existir, ningún otro reparo a la sentencia de primera instancia que deba ser analizado, tal y como viene anunciado, se confirmará, la sentencia de fecha 28 de abril del 2021, emitida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Cartagena.

Sin lugar a costas en esta instancia.

En mérito a lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cartagena, administrando justicia, en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E :

PRIMERO: CONFIRMAR, el fallo apelado de fecha 28 de abril del 2021, proferido por el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL de esta ciudad, de conformidad con las consideraciones develadas en la presente sentencia.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: DEVUELVASE, el expediente al JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL, para lo de su competencia-

---

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

NOHORA GARCÍA PACHECO
JUEZ

---

kaf

Firmado Por:

Nohora Eugenia Garcia Pacheco
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Cartagena - Bolivar

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: **bcce6fcfad104d6445e1cd42139d42b46067fbf6fed0aa0a581462492d496647**
Documento generado en 31/03/2022 10:35:36 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica