

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

PROCEDO: EJECUTIVO MIXTO

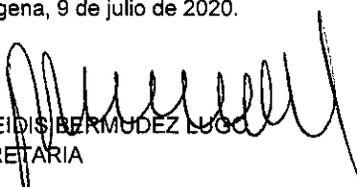
REFERENCIA: 1998-00447

DEMANDANTE: ANGELICA GALLO RIVEROS

DEMANDADO: SOCIEDAD BUENDIA YIDIOS & CIA S EN C, MARGARITA YIDIOS DE BUENDIA Y OTROS

INFORME SECRETARIAL: Señora Juez, al despacho el proceso de la referencia solicitud de levantamiento de gravamen hipotecario. PROVEA.

Cartagena, 9 de julio de 2020.


NOREIDIS BERMUDEZ LUGO
SECRETARIA

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO. - Cartagena, nueve (9) de julio de dos mil veinte (2020).

Visto el informe secretarial que antecede, evidencia el Despacho que dentro del presente expediente milita memorial arrimado por el Dr. MARIANO JOSE MONTERROSA VEGA en calidad de apoderado judicial de la Sra. MARIA ELVIA PALACIO (por tal razón se le reconocerá personería jurídica en ese sentido), en el cual, solicita que se libren oficios a la Notaria y Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con el fin de cancelar el gravamen hipotecario que pesa sobre los FMI N° 060-157085, 060-225503, 060-225496, 060-225502, 060-225504, 060-225500, 060-225505, 060-225495, 060-225501, 060-225498, 060-225499, 060-225497 y 060-225494, argumentando que estos, al haber sido segregados del folio matriz 060-155217 encartado en este proceso, al momento de constituirse un reglamento de propiedad horizontal se vieron afectados por el gravamen inscrito en el folio principal y que si bien éste ya se encuentra libre de obligación aquellos continúan con él gravamen, circunstancia que impide su inscripción ante la oficina de instrumentos públicos.

Dicho lo anterior, y al realizar un análisis del expediente, procede el Despacho a resolver la solicitud alzada y para ello se realizaran las siguientes precisiones:

1) Que en este Despacho Judicial cursó un proceso ejecutivo mixto iniciado por ANGELICA GALLO RIVEROS en contra de la SOCIEDAD BUENDIA YIDIOS & CIA S EN C, MARGARITA YIDIOS DE BUENDIA Y OTROS, el cual por cumplir los requisitos de ley fue admitido y en consecuencia, mediante auto de fecha 1 de octubre de 1998 se libró mandamiento de pago en contra de los deudores, y a su vez en la misma fecha, por auto separado, se ordenaron las medidas cautelares del caso, como fue el embargo y posterior secuestro del inmuebles identificado con FMI 060-1552217.

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

2) Que luego de cumplir las ritualidades correspondientes y por no haberse efectuado el pago de la obligación, mediante auto de fecha 7 de mayo de 1999 se ordenó seguir adelante la ejecución en contra de los demandados y por lo tanto se decretó el remate del bien inmueble embargado.

3) Que la subasta ordenada se llevó a cabo el día 22 de julio de 1999, puja en la cual hiciera postura por el valor de su rédito la demandante Sra. GALLO RIVEROS; y que el mismo fue aprobado mediante auto de fecha 28 de julio de 1999 adjudicándose a la mentada demandante, ordenándose en dicha providencia, además, de manera concomitante, la correspondiente cancelación de los gravámenes que cargaban sobre el inmueble rematado.

4) Y por último, que la cancelación del embargo fue debidamente inscrita en el año 1999, orden que fue comunicada mediante oficio 1899 del 12 de agosto del mismo año, tal como consta en el FMI allegado, y que pese a estar ordenado desde el año 1999 solo hasta el año 2018 se inscribió la cancelación del gravamen hipotecario.

Pues bien, realizando la anterior síntesis del proceso, se evidencia que este Despacho Judicial cumplió a cabalidad con su deber legal de entregar el inmueble rematado libre de cualquier gravamen, luego entonces le correspondía a la parte interesada realizar a tiempo las diligencias pertinentes para materializar dichas ordenes, como lo es presentar los oficios para sus protocolización o inscripción ante los órganos pertinentes, así las cosas, se debe precisar que la responsabilidad de saneamiento que tiene el Despacho solo se circunscribe a los bienes que hayan sido objeto dentro del proceso o que posteriormente se hayan visto afectados dentro de este, por ejemplo tenemos el caso en el cual las medidas cautelares decretadas afectan la propiedad de personas ajenas al negocio, los cuales lógicamente no tendrían la obligación de soportar, y en ese caso le asiste al Despacho la obligación legal de levantar la carga impuesta sin justa causa. Ahora, la situación que plantea el peticionario, es decir, la afectación hipotecaria que sufrieron los bienes inmuebles por haber sido segregados de un predio matriz que estando gravado con hipoteca se constituyó en propiedad horizontal, se encuentra fuera de la competencia de este juzgado, incluso si el bien matriz fue objeto de este proceso, pues, no se puede dejar de lado que antes de la realización de dicho negocio jurídico ya existía la orden para el saneamiento del inmueble, la cual no fue materializada por la parte interesada a tiempo, de tal suerte que por la citada negligencia resultaron perjudicados los Folios de Matricula Inmobiliaria hoy señalados, sin que eso sea, se itera responsabilidad de este Despacho, y es que además resulta apenas lógica dicha consecuencia, pues la Ley 675 de 2001(régimen de propiedad horizontal) en su artículo 17-paragrafo señala lo siguiente ***"cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto"*** es decir que si al momento de la enajenación de las unidades aun persistía el gravamen hipotecario esté se transmitía en lo correspondiente a cada unidad dividida, y que de pretender lo contrario, es decir, liberar la propiedad, se debía presentar

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPUBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

un certificado de aceptación del acreedor a fin de que fuese levantada en su justa proporción el gravamen impuesto o sencillamente levantar el gravamen que recaía sobre el inmueble raíz en su totalidad, lo que no se hizo en la situación planteada, en la cual, decidieron levantar el gravamen hipotecario principal tiempo después de su división, transmitiéndose así la hipoteca a los Folios resultantes, situación que evidentemente es ajena a este proceso.

En conclusión, es claro entonces, que no le asiste ningún deber legal a esta célula judicial para expedir oficios de levantamiento de gravamen hipotecario que recaigan sobre bienes ajenos a este proceso, pues, tal como se explicó, la obligación de saneamiento que le correspondía a este Despacho estaba dirigida al inmueble objeto de remate y consecutiva adjudicación, es decir el identificado con FMI 060-1552217 y no frente a los resultantes de su ulterior segregación, razón por la cual, la presente solicitud se negara, y si a bien lo tiene el peticionario, bien podría suscitarse ante la entidad que considere competente, pero no ante esta entidad judicial.

Así las cosas, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA DE INDIAS,

RESUELVE:

PRIMERO: RECONOCER personería jurídica al Dr. MARIANO JOSE MONTERROSA VEGA portador de la T.P N° 301.766 del C.S. de la J. como apoderado judicial de MARIA ELVIA PALACIO en los términos descritos en el memorial poder anexo.

SEGUNDO: NEGAR la solicitud de expedir oficios a la Notaria y Oficina de instrumentos públicos del círculo de Cartagena, para fines de cancelación de gravamen Hipotecario. Lo anterior teniendo en cuenta la parte motiva de este auto.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE


NOHORA GARCIA PACHECO
JUEZ

