

INFORME SECRETARIAL

Chinchiná, Caldas, 01 de junio de 2023.

A despacho del señor Juez para que provea lo pertinente, informando que la apoderada judicial de la señora Vanessa Ríos Zapata, solicita al Despacho información sobre el embargo hipotecario que pesa sobre el bien inmueble aprisionado en este asunto, en atención a que aquella adelanta juicio ejecutivo singular (radicado 2021 – 00229 – 00) contra la aquí demandada, en el Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Chinchiná, Caldas.



JESÚS ALBERTO OROZCO NARVÁEZ

OFICIAL MAYOR

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHINCHINÁ, CALDAS

Seis (06) de junio de 2023.

Rad. No. 2019 – 00034 - 00

Auto interlocutorio No. 429

Atendiendo el informe secretarial que antecede, dentro de este proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real, adelantado por **GRACIELA GUTIÉRREZ HERRERA** contra **CARMELINA CASTAÑO OCAMPO**, importa manifestar que la parte ejecutante solicitó se decrete y programe fecha de remate en pública subasta, del bien inmueble hipotecario, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 100 – 46992, procediendo la convocatoria a almodena, si no fuere por las razones que a continuación se exponen:

Al momento de practicarse el secuestro del bien inmueble de marras, se presentó oposición al mismo el día 26 de julio de 2019, por parte de la ciudadana PAULA ANDREA LÓPEZ ALVARÁN quien alegó ser poseedora material del mismo.

Luego de surtirse el trámite propio del incidente de oposición, en audiencia especial del día 09 de marzo de 2020, este Despacho encontró a la señora LÓPEZ ALVARÁN como poseedora material del inmueble ubicado en la calle 12 No. 6 – 32 de esta municipalidad, perseguido dentro de esta contienda ejecutiva hipotecaria.

Lo anterior, significa que resultó prospera la oposición al embargo y secuestro de tal bien sujeto a registro, debiéndose ordenar el levantamiento de la cautela. Por ende, se ordenó oficiar a la secuestre nombrada para que hiciera entrega del respectivo bien a la opositora, como en efecto acaeció.

Esa decisión fue apelada oportunamente, tanto por la propietaria inscrita como por la acreedora hipotecaria, GRACIELA GUTIÉRREZ HERRERA.

En segunda instancia conoció de la alzada la Sala unitaria Civil – Familia del Honorable Tribunal Superior de Manizales, con ponencia del Dr. Álvaro José Trejos Bueno, quien en decisión del día 01 de septiembre de 2020, confirmó el proveído emitido en audiencia el 09 de marzo de 2020 por este servidor judicial, modificando la decisión en el siguiente sentido:

“...se levanta el secuestro del bien y dentro de los tres (03) días siguientes a la ejecutoria del auto de estar a lo resuelto por esta Magistratura el interesado podrá expresar que insiste en perseguir los derechos que tenga el demandado en ellos, caso en el cual se practicará el correspondiente avalúo, de lo contrario se levantará el embargo...”.

Haciendo uso de tal derecho, la señora GRACIELA GUTIÉRREZ HERRERA manifestó su interés de continuar con la persecución de sus derechos hipotecarios y con base en ello, el Despacho continuó con el trámite de rigor.

No obstante, a este Judicial le correspondió conocer además, de la demanda verbal de pertenencia, presentada por PAULA ANDREA LÓPEZ ALVARÁN, opositora en este asunto, en contra de CARMELINA CASTAÑO OCAMPO y GRACIELA GUTIÉRREZ HERRERA, en su condición de acreedora hipotecaria y demás personas indeterminadas, proceso bajo radicación No. 2019 – 00124 – 00, que a la fecha se encuentra en trámite ante la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien conoce del recurso

de queja interpuesto por la parte demandante contra el auto que no concedió el recurso extraordinario de casación por razón de la cuantía.

En dicho proceso, la demandante solicitó que se declarara la prescripción adquisitiva de dominio a favor de PAULA ANDREA LÓPEZ, por ser la poseedora y ejercer los actos de señora y dueña, frente al inmueble ubicado en el municipio de Chinchiná – Caldas, en la calle 12 # 6-39/43, con folio de matrícula inmobiliaria número 100-46992 y ficha catastral 010000740022000, es decir sobre el mismo bien inmueble sobre el que versa esta contienda ejecutiva.

Dentro de la contienda de pertenencia, este Juzgado, el día el 4 de marzo de 2022, profirió sentencia declarando que PAULA ANDREA LÓPEZ adquirió por prescripción extraordinaria de dominio, el predio ya identificado con matrícula inmobiliaria 100-46992, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y declaró extinguida la hipoteca constituida por CARMELINA CASTAÑO OCAMPO en favor de GRACIELA GUTIÉRREZ HERRERA, mediante escritura pública No. 1.555 del 23 de agosto de 2016, gravamen que fue ampliado a través de las escrituras públicas Nos. 287 del 23 de febrero de 2017, 1.533 del 6 de junio de 2017 y 1.515 del 22 de agosto de 2018, todas otorgadas ante la Notaría Primera del Círculo de Manizales (Ver anexo 03).

Dicha decisión fue apelada por los apoderados de la parte pasiva de la litis, por lo que se remitió el expediente a nuestro Superior Jerárquico, quien en decisión del día 01 de marzo de 2023, concluyó que fue acertada la decisión del A quo al acceder a la pretensión principal de la demandante respecto a la declaración de pertenencia del bien, en tanto las pruebas apuntaron al cumplimiento de todos los requisitos para ello y revocó la decisión de cancelar los gravámenes hipotecarios para mantenerlos vigentes.

Huelga aclarar que la sentencia dictada por el *ad quem* a la fecha, no se encuentra ejecutoriada, lo que significa que aún existe discusión respecto de si la declaración confirmada de prescripción adquisitiva de dominio declarada a favor de PAULA ANDREA LÓPEZ ALVARÁN acarrea la cancelación de los correspondientes gravámenes hipotecarios constituidos a favor de GRACIELA GUTIÉRREZ HERRERA, tesis que acogió este Despacho al compartir la tesis del profesor Ramiro Bejarano, en el sentido de que

cuando prospera la declaración de pertenencia de un bien hipotecado o dado en prenda, el juez debe cancelar, aun de oficio, ese gravamen.

Aceptar la tesis contraria, sería darle una estocada de muerte al proceso de pertenencia, porque al propietario inscrito de un predio en trance de perder su dominio en un proceso de pertenencia, le bastaría con hipotecarlo, real o simuladamente, para truncar el proceso, y luego hacerse nuevamente a su dominio, directamente o por interpuesta persona, en claro fraude a la ley. Tras ello, se declaró extinguida la hipoteca constituida sobre el predio en litio y se ordenó la cancelación de su registro, decisión que fue revocada por el colegiado de segunda instancia, pero que aún no se encuentra en firme.

Sobre la base de lo anterior, este judicial no puede proceder a dictar auto interlocutorio donde apruebe avalúo y fije fecha de audiencia de remate, como lo solicitó la vocera judicial de la señora GRACIELA GUTIÉRREZ el día 24 de marzo de 2023, porque aún no se encuentra en firma la sentencia que ordenó la revocación de la decisión de extinguir los gravámenes hipotecarios que dieron origen al juicio hipotecario, pues se itera, en la actualidad se tramita recurso de queja ante la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

Debe evocarse además que, de conformidad con lo expuesto en el Art. 488 del C.G.P., procede el remate de los bienes que se encuentren embargados, secuestrados y valuados, siendo claro que en el *sub examine* el bien de marras no se encuentra materialmente secuestrado, pues resultó prospera la oposición formulada por la señora LÓPEZ ALVARÁN, disponiéndose desde el día 09 de marzo de 2020, levantar la medida cautelar de secuestro.

Así entonces, no procede la petición de diligencia de almodena. Es que inclusive, si el máximo órgano de la jurisdicción ordinaria, eventualmente se pronunciare sobre el tópico de los gravámenes hipotecarios en los procesos de pertenencia para este caso concreto, hipotéticamente podría proceder un levantamiento del embargo sobre el bien inmueble aprisionado por cuenta del crédito hipotecario.

No puede pues el Despacho proceder a pronunciarse respecto de la almodena, ni negándola (porque aún no se puede decidir en definitiva sobre las medidas embargo y secuestro) ni procediendo a fijar fecha de

remate, pues imagínese no más, el perjuicio mayúsculo que podría causar una decisión judicial que ordene una diligencia de remate sobre un bien inmueble, que ya está adjudicado a una persona que probó su posesión desde el año 2008, tiempo suficiente para adquirir por prescripción el predio objeto de la Litis.

Debe pues el Despacho aguardar a que quede ejecutoriada la sentencia de segunda instancia en el juicio por usucapión, y estarse a lo resuelto por el superior, para pronunciarse sobre el acto procesal subsiguiente en el juicio hipotecario.

Luego, entonces, continua vigente a la fecha, el embargo ejecutivo con acción real sobre el bien inmueble sobre el que acá se ha discurrido, ordenando enterar de ello a la memorialista que antecede.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JULIO NÉSTOR ECHEVERRI ARIAS

JUEZ

NOTIFICADO POR ESTADO CIVIL ELECTRÓNICO No. 048 DEL 07 DE JUNIO DE 2023.