



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CERETÉ

Cereté, Córdoba, dieciocho (18) de julio de dos mil veintitrés (2023).

<b>Proceso</b>	<b>EJECUTIVO HIPOTECARIO</b>
<b>Radicado No.</b>	<b>23-162-40-89-001-2018-00405-01</b>
<b>Demandante:</b>	<b>ANTONIO MARIA PETRO ARGEL</b>
<b>Demandado:</b>	<b>NINA CHALJUB PETRO Y OTRA</b>
<b>Juzgado Origen</b>	<b>PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CERETÉ</b>

### I. OBJETO A DECIDIR

Corresponde al Despacho decidir sobre el recurso de apelación interpuesto por el apoderado judicial de la parte ejecutada, contra el auto de fecha 24 de febrero de 2020, proferido por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Cereté, dentro del proceso ejecutivo hipotecario promovido por **ANTONIO MARIA PETRO ARGEL** contra **NINA CHALJUB PETRO Y OTRA**.

### II. DEL AUTO APELADO

A través de proveído de fecha 24 de febrero de 2020, el juzgado del conocimiento, resolvió:

*Primero: Denegar la solicitud de nulidad de trámite inadecuado presentado por la parte demandada NINA GABRIELA CHALJUB PETRO, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.*

*Segundo: Rechazar de plano la solicitud de indebida notificación de las personas indeterminadas propuestas por la demandada NINA GABRIELA CHALJUB PETRO, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.*

*Tercero: Por auto separado señálese nueva fecha para la audiencia para decidir excepciones*

La anterior, por considerar, en síntesis, que el trámite dado al proceso de marras obedece al del proceso ejecutivo hipotecario, más no al antes denominado ejecutivo mixto, habida cuenta de que, el bien que es perseguido dentro de dicho proceso es aquel que se encuentra gravado

con hipoteca y que, las obligaciones que se ejecutan, esto es, letras de cambio, son garantizadas por el bien afectado por el gravamen en cita.

Asimismo, manifestó en su decisión el juzgado de origen, que en lo que se refiere a la nulidad por indebida notificación a las personas indeterminadas, conforme a lo dispuesto en el inciso 8° del artículo 135 del C.G.P., dicha nulidad debe ser alegada por la persona afectada, por lo que la ejecutada, NINA GABRIELA CHALJUB PETRO no está legitimada para alegarla.

### **III. DEL RECURSO DE APELACION**

Oportunamente, el apoderado judicial de la ejecutada NINA GABRIELA CHALJUB PETRO, interpuso recurso de apelación contra el auto en cita, aduciendo, en síntesis, que dentro del proceso que nos ocupa existe un vicio procesal insaneable, refiriéndose enfáticamente en sus argumentos, al trámite procesal impetrado a este proceso, pues, alega de manera reiterativa que no se está frente a un proceso ejecutivo hipotecario, sino, a un proceso ejecutivo mixto.

De igual modo, a lo que se refiere a la nulidad por indebida notificación – emplazamiento, afirma que no se hizo en legal forma.

### **IV. REPLICA**

Dentro del término de traslado, la parte ejecutante presentó memorial a través del cual, solicitó al despacho confirmar el auto objeto de recurso por considerar que se está frente a un recurso dilatorio del proceso.

### **V. CONSIDERACIONES**

Es este despacho competente para decidir acerca de la apelación presentada en contra de decisiones proferidas por Juzgados Municipales en procesos de primera instancia, como lo es el presente asunto.

Igualmente, el auto recurrido se encuentra incluido dentro de los proveídos apelables que consagra el artículo 321 del C.G.P. (numeral 6).

#### **V.I PROBLEMA JURÍDICO**

Corresponde determinar si efectivamente erró el juez de primera instancia, al negar las solicitudes de nulidad invocadas por el apoderado judicial de la ejecutada NINA GABRIELA CHALJUB PETRO.

Sostiene el recurrente en la solicitud de nulidad, que debe declararse la nulidad a partir del auto que libró el mandamiento de pago, conforme a los títulos que soportan la obligación a cargo de las ejecutadas, como es copia de la escritura pública N° 3557 de 27 de noviembre de 2017, letras de cambio, por tramitarse el proceso como especial siendo mixto.

Asimismo, sostiene las causales 4, 8 y 9 del artículo 140 del CPC, indicando la omisión de términos de audiencia, alegaciones art. 430 del CPC.

En ese orden, lo primero que debe anotar el Despacho es que el proceso se ha adelantado bajo la égida del Código de Procedimiento Civil, por haberse presentado en su vigencia y constituido en el numeral 4 inciso del artículo 625 del CGP. De tal manera que, al librarse la orden de pago, se efectuó conforme la solicitud del ejecutante, "proceso ejecutivo hipotecario" por encontrarse avalada la obligación que se ejecuta en una hipoteca.

Ello, indica que no es cierto que al proceso no se le haya dado el trámite correspondiente, pues el proceso ejecutivo mixto, echado de menos y existente en el Código de Procedimiento Civil, no está fundamentado en una clase de título ejecutivo, por la potísima razón de que faculta al acreedor con garantía real a perseguir otros bienes del deudor distintos al que soporta la hipoteca para obtener el pago de su obligación, tal y como lo permite el artículo 2449 del Código Civil, que señala: *"El ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica la acción personal del acreedor para hacerse pagar sobre los bienes del deudor que no le han sido hipotecados, y puede ejercitarlas ambas conjuntamente"*.

Véase que, en vigencia del Código de Procedimiento Civil los procesos ejecutivos se clasificaban en tres, así: i) el ejecutivo singular, ii) el ejecutivo con título hipotecario o prendario, y el iii) ejecutivo con acción mixta.

En cuanto al primero, se refieren a obligaciones personales que constan en un documento proveniente del deudor, y generalmente son claras, expresas y exigibles, es decir, son obligaciones quirografarias, para cuya satisfacción han de perseguirse los bienes del deudor que puedan constituir garantía para el pago.

El segundo proceso, la obligación se soporta con la constitución de una garantía real (prenda o hipoteca) sobre un bien; en tal virtud, ya no se trata sólo de la acción personal que el acreedor tenga frente al verdadero deudor, sino de la real que emerge contra el propietario del bien dado en prenda o hipoteca. En ese orden, el acreedor cuenta con la hipoteca, lo que torna la posibilidad de que su crédito se prefiera frente a otros, y de que pueda perseguir el bien hipotecado en cabeza de quien esté, sea el propietario a la vez su deudor personal o no; pues lo que se busca con este tipo de procesos es que con el producto del remate del bien hipotecado se satisfaga la obligación personal adquirida.

Y el tercero, esto es el proceso ejecutivo con acción mixta, está regulado por el inciso cuarto del artículo 554 del C.P.C., según el cual *"Cuando el acreedor persiga, además, bienes distintos de los gravados con la hipoteca o la prenda, se seguirá exclusivamente el procedimiento señalado en los anteriores capítulos de este título"*, lo que se traduce en que se seguirá el procedimiento del proceso ejecutivo singular o con título quirografario. Es decir, que este proceso se presenta cuando el

acreedor persigue bienes distintos de los gravados con hipoteca o prenda, y se adelanta, por el procedimiento señalado para el ejecutivo singular. Estableciéndose así el denominado proceso ejecutivo mixto, que permitió al acreedor, demandar al deudor personal y perseguir todos sus bienes como prenda general; o demandarlo e incluir también el bien hipotecado; o demandar conjuntamente al deudor personal y al real, si no se trataba de la misma persona. Luego, con la modificación del art. 557 del CPC numeral 7 se introdujo que *“Cuando a pesar del remate o de la adjudicación del bien la obligación no se extinga, el acreedor podrá perseguir otros bienes del ejecutado, siempre y cuando éste sea el deudor de la obligación. En este evento, el proceso continuará como un ejecutivo singular sin garantía real, sin necesidad de proferir de nuevo mandamiento ejecutivo ni sentencia...”*. Es decir, podría el acreedor perseguir bienes distintos al hipotecado, sin con el producido del remate no se satisfacía la obligación.

Razón por la cual, el Despacho considera que en el presente caso no se está en presencia de un proceso ejecutivo mixto, sino de un proceso ejecutivo hipotecario o prendario, sobre el cual la H. Corte Constitucional en sentencia **C-383** de **1997** señaló: *“El proceso ejecutivo con título hipotecario o prendario está diseñado y concebido por el legislador con el propósito específico de que una vez, vencido el plazo de la obligación, la seguridad jurídica real e indivisible del bien gravado cobre su plenitud y pueda el acreedor con título real hacer efectivo su crédito, por ende, esta acción se caracteriza por dirigirse únicamente, sobre la garantía real ya que previamente el acreedor la estima suficiente para cubrir su crédito, sin que sea necesario perseguir otros bienes patrimoniales distintos del gravado, con la garantía real”*.

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta que la demanda se dirigió contra ELIANA CRISTINA CHALJUB PETRO y NINA GABIELA CHALJUB PETRO allegándose como título ejecutivo la escritura pública 3557 de 27 de noviembre de 2007 por la cual las ejecutadas en mención constituyeron hipoteca abierta de primer grado en cuantía indeterminada a favor de ANTONIO MARÍA ARGEL PETRO del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 140-675 así como las letras de cambio por valor de \$4.200.000,00; \$35.000.000,00 y \$25.950.000,00, es palmaria la existencia del proceso ejecutivo hipotecario

Lo que confirma que se está frente a un proceso ejecutivo hipotecario, pues está dirigido contra las propietarias del inmueble hipotecado, quienes a su vez son las obligadas de las letras de cambio traídas al proceso. Confirmándolo aún más la pretensión primera de la demanda al solicitar la ejecutante:

**PRETENSIONES:**  
Por los hechos anteriormente expuestos solicito de su augusto Despacho lo siguiente:  
**PRIMERO:** Se sirve ordenar por sentencia la venta en pública subasta del inmueble descrito anteriormente para que con el producto de la venta se pague a mi mandante, con la prelación respectiva, la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL; los intereses de plazo de este capital a los intereses moratorios legales más otros, desde la expiración del plazo hasta el día del pago total de la obligación.

De tal manera que, la causal de nulidad invocada de haberse dado al proceso un trámite diferente no se estructura.

En cuanto a la causal de nulidad de los numerales 8 y 9 del artículo 140 del CPC, se tiene que disponían:

8. Cuando no se practica en legal forma la notificación al demandado o a su representante, o al apoderado de aquél o de éste, según el caso, del auto que admite la demanda o del mandamiento ejecutivo, o su corrección o adición.

9. Cuando no se practica en legal forma la notificación a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas, aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público en los casos de ley.

Sustenta el apoderado dicha nulidad en términos generales en la misma motivación de aquella resuelta al indicar *"Por ello insistimos que al haberse notificado como PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO, a las ejecutadas y herederos indeterminados como consecuencia de la sucesión procesal que ventilo dentro del presente proceso, hay una indebida notificación, que chocan de entrada con el derecho de defensa y contradicción, hizo merito, que lo que pretendió desee su inicio de la presentación de la demanda, fue ejercer la acción conjunta real y personal por los tipo de crédito consignado en los documento de marra que adosan en el expediente como fuente de la obligación (HIPOTECA - CARTA DE CREDITO Y LETRAS DE CAMBIO)., Percepción que se colige de memorial folio 86 solicita perseguir crédito personales de la demandada como son cano arrendamiento que según el vocero judicial del ejecutante percibía de una agencia inmobiliaria ARAUJO Y SEGOVIA, y que en ratificación o negación al proceso EJECUTIVO HIPOTECARIO el despacho no aceden a la petición de embargo personales, como lo estima la judicatura de conocimiento del presente proceso a folio 87 del plenario"*.

Por consiguiente, esta solicitud será despachada desfavorablemente, si se tiene en cuenta que quien actúa en el proceso en representación de los intereses de la ejecutada NINA GABRIELA CHALJUB PETRO, olvida que ya su representada había comparecido al proceso por conducto de apoderado judicial, siendo reconocida la personería jurídica de su apoderado doctor ALVARO ENRIQUE PALACIO en auto de 27 de enero de 2011 (fl 58), quien propuso excepciones de mérito contra el mandamiento de pago sin alegar nulidad alguna, como tampoco propuso excepción previa, teniendo la oportunidad para hacerlo conforme al artículo 143 del CPC. Y con respecto a la otra ejecutada, ELIANA CRISTINA CHALJUB PETRO no tiene legitimación para proponer nulidad alguna en su nombre, pues a la luz de la misma norma dicha nulidad *"sólo podrá alegarse por la persona afectada"*.

En consecuencia, se confirmará la decisión de primera instancia, por las motivaciones dadas en esta providencia.

Finalmente, se exhortará al a quo para que en lo sucesivo los procesos se encuentren completos, en orden cronológico y cumpliendo los protocolos establecidos para el expediente digital. Y se

## **VI. RESUELVE**

**PRIMERO: CONFIRMAR** el auto de fecha 24 de febrero de 2020 proferido por el a quo en el pòrtico de esta decisión, por lo dicho en la motivación.

**SEGUNDO: EXHORTAR** al a quo para que en lo sucesivo los procesos se encuentren completos, en orden cronológico y cumpliendo los protocolos establecidos para el expediente digital.

**TERCERO: EJECUTORIADO** este proveído, devuélvase el expediente al Juzgado de origen para lo de su cargo.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**



**MAGDA LUZ BENITEZ HERAZO**  
**JUEZA**