

REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
SANTA MARTA

Santa Marta, treinta y uno (31) de marzo de dos mil veintitrés (2023)

REF: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO SEGUIDO POR EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO CONTRA SALOMÓN MÉNDEZ ESQUIVEL DONDE SE VINCULÓ A ROSA JAEL PIRAGUA PULIDO.

Rad. No.: 47-001-31-03-002-1999-00504-00

ASUNTO

Procede esta agencia judicial a pronunciarse respecto del oficio remitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta al interior del proceso ejecutivo seguido por el BANCO CENTRAL HIPOTECARIO contra SALOMÓN MÉNDEZ ESQUIVEL.

ANTECEDENTES

Por auto del doce (12) de diciembre de 2022 se aprobó el remate surtido al interior del presente asunto. Recayó sobre los inmuebles identificados con folio de matrícula 080-58470 y 080-58471. Además, se ordenó la cancelación del embargo y secuestro, de los gravámenes que afectan los inmuebles, tales como hipoteca, afectación de vivienda familiar, patrimonio de familia y demás embargos que graven el bien.

Al recibirse por la Oficina de Registro las decisiones pertinentes, se adujo que en ambos folios se encuentra registrada una sentencia del 15 de diciembre de 2004 donde se estableció como dueña a la señora ROSA JAEL PIRAGUA PULIDO, y no al ejecutado señor SOLOMON MÉNDEZ ESQUIVEL.

Conforme lo anterior, invocó el artículo 18 de la ley 1579, y suspendió el trámite para su inscripción, remitiendo a este despacho la resolución, sin argumentar en qué consistió la contrariedad al derecho.

CONSIDERACIONES

El artículo 18 de la ley 1579, -por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones- permite a los encargados del registro suspender los trámites cuando consideren que la inscripción "no se ajusta a derecho de acuerdo con la normatividad vigente". Impone además que dicha suspensión se realice a través de "acto administrativo motivado".

En el caso particular, este despacho considera necesario sostenerse en la orden de inscripción dada en el auto que aprobó el remate. En efecto, la inscripción no se encuentra contraria a derecho. La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta puso de presente que la actual dueña del bien no es la persona aquí ejecutada, y, bajo ese parangón, suspendió la inscripción.

Sin embargo, desconoció que la señora ROSA JAEL PIRAGUA PULIDO también está vinculada a esta actuación por auto del 15 de octubre de 2021, y que ésta se notificó personalmente según PDF No. 25. Ésta decidió guardar silencio, por lo que no podría pensarse que la sentencia le es inoponible.

No únicamente por ello, sino porque al analizar los certificados de libertad y tradición de los inmuebles rematados, se observa que el aquí decretado, es un embargo hipotecario que ingresó con anterioridad a la inscripción de la demanda ordenada en el proceso de pertenencia que entregó el derecho a la señora Piragua. El embargo se registró el 4 de noviembre de 1999, y la inscripción de la demanda el 15 de febrero de 2000. Además, nótese que esta última fue cancelada por oficio del 31 de enero de 2005 emitido por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Santa Marta.

En otras palabras, a pesar de que la actual dueña del inmueble no es el señor ejecutado, tal circunstancia no priva la posibilidad de inscribir los remates; comoquiera que se trata de un proceso **ejecutivo hipotecario**, donde en virtud del derecho real alegado, el acreedor puede perseguir el inmueble en manos de quien lo tenga, y éste, al percatarse de la existencia de la hipoteca, sin interesar el título a través del cual se adquirió el dominio, soporta la carga real impuesta. No se trata entonces de afectar a la persona que ostente el derecho real de dominio, sino por el contrario es el mismo bien el que garantiza la obligación ajena.

Se afirma lo anterior, porque el artículo 2452 del Código Civil es diáfano al establecer que

“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**. Sin embargo, esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido la finca hipotecada en pública subasta ordenada por el juez. (...)”

Tal norma no hizo distinción en el sentido de que si la cosa fuere adquirida por usucapión se perdería la garantía hipotecaria. Por el contrario, hizo énfasis en que no se pierde el derecho de persecución a pesar de cualquier título en que se haya adquirido el inmueble.

Así mismo, la norma procesal ordena al Juzgador que tratándose de procesos ejecutivos para la efectividad de la garantía real la orden de pago ha de librarse contra el titular del derecho de dominio, pese a que no sea el deudor el titular de la obligación, así como, en el evento de haber variado la titularidad del dominio debe el juez de oficio tener como sustituto procesal al actual propietario, precisamente por la prelación de la garantía hipotecaria, tal como lo disponen los art. 468 del C.G.P., normas que guardan armonía con las anteriores disposiciones procesales del C.P.C. y que estaban vigentes al inicio de este juicio ejecutivo.

Por ende, la inscripción del remate no le es inoponible a la actual propietaria, porque se puede perseguir el bien hipotecado en manos de quien lo tenga, y sin distingo del título en que lo adquirió, pues la garantía hipotecaria se encuentra vigente.

Así las cosas, el despacho se mantendrá en la decisión tomada. En resumen, la sentencia le es oponible a la actual propietaria, porque fue vinculada al proceso. Además, el acreedor hipotecario puede perseguir el bien en manos de quién lo tenga sin distinción al título de adquisición, inclusive el de usucapión. Así mismo, el embargo por garantía real es anterior a la inscripción de la demanda en pertenencia, por lo que no existen motivos para negar la inscripción ordenada, se reitera en este caso se trata de un proceso ejecutivo hipotecario.

Corolario, se ordenará oficiar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta para ratificar la orden de inscripción dada, según los argumentos expuestos.

En consecuencia, se

RESUELVE

PRIMERO: RATIFICAR la orden de inscripción del remate y su aprobación y demás órdenes dadas por auto del doce (12) de diciembre de dos mil veintidós (2022), que recayó sobre los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 080- 58470 y 080- 58471 dentro del proceso ejecutivo seguido por el BANCO CENTRAL HIPOTECARIO contra SALOMÓN MÉNDEZ ESQUIVEL, donde se vinculó a ROSA JAEL PIRAGUA PULIDO, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Por Secretaría, **COMUNICAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta esta determinación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



MARIELA DIAZGRANADOS VISBAL
JUEZA

Do

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA		
Por estado No.	de	esta
fecha se notificó el auto anterior.		
Santa Marta, 10 de abril de 2023.		
Secretaria, _____.		