



**República de Colombia**  
**Juzgado Quinto Civil del Circuito**  
**Santa Marta**

Santa Marta, veinticinco (25) de abril de dos mil veintidós (2022)

Rad. **47001315300520220006000**

CLASE DE PROCESO: EFECTIVIDAD PARA LA GARANTÍA REAL  
DEMANDANTE: J.A. INVERSIONES GLOBALES LTDA y GESTORES  
EMPRESARIALES E & E SAS  
DEMANDADO: CONSTRUCTORA ARQ DESIGN SAS

Concorre la parte demandante a efectos se libre orden de pago contra el extremo pasivo, con sustento en la hipoteca que, por esta vía se busca hacer efectiva.

En tal sentido, ha de precisarse que, de conformidad con lo establecido por el artículo 422 del Código General del Proceso, pueden demandarse ejecutivamente obligaciones **expresas, claras y exigibles** que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra éste.

El inciso 2° del numeral 1° del artículo 468 del CGP señala que *“A la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, así como el de la hipoteca o prenda, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de diez (10) años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes.”*.

En el asunto analizado se precisa que la obligación a ejecutar se halla plasmada en la escritura por la que se constituyó la hipoteca, sin embargo, al examinar el citado instrumento público, en él no se evidencia que pueda hacerse exigible por esta vía.

Al respecto, para la efectividad de la garantía real, además de este, debe aportarse el título que preste mérito ejecutivo el cual, nada se opone para que en el mismo acto escritural se estructure.

Pese a ello, se avizora que por escritura pública 1466 del 4 de diciembre de 2015 Constructora Arq Desing S.A.S., constituyó hipoteca a favor de JJ Inversiones Globales LTDA y Gestores Empresariales E. & E. S.A.S. sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-124792.

Allí se plasmó que esa garantía cubría y garantizaba *“el pago de las sumas de dinero que adeuden los comparecientes o llegaren a adeudar en el futuro y en general todas las obligaciones que adquieran con sus acreedores (...) que consten en documento de créditos, así como en cualquier título valor (...) por un plazo de doce (12) meses contados a partir de la fecha de este instrumento público”* - Cláusula quinta-.

Se señala, además, que también garantiza las obligaciones hasta completar el pago efectivo del capital, intereses, gastos de cobranzas, honorarios, y que inicialmente ascienden a \$ 700.000.000.00 que corresponde el 50% a cada acreedor. -cláusula séptima-.

En esa medida, si, la escritura en mención también se usa como título ejecutivo, tal pieza desatiende las previsiones del artículo 80 del decreto 960 de 1970 que, en sus incisos 2° y 3° dispone:

*“Si se tratare de un instrumento en fuerza del cual pudiese exigirse el cumplimiento de una obligación que preste mérito ejecutivo, el notario expedirá copia auténtica y señalará la copia que presta ese mérito, que será la primera que del instrumento se expida, expresándolo así en caracteres destacados, junto con el nombre del acreedor a cuyo favor se expida, de lo cual se dejará nota de referencia en la matriz.*

*Si en una misma escritura constan obligaciones hipotecarias a favor de dos o más personas, el notario expedirá sendos ejemplares de la primera copia expresando en cada una de ellas el número del ejemplar de que se trata y el mérito ejecutivo para el acreedor a quien se le expide.”*

Instrumento que echa de menos esa constancia expresa que se trata de la copia tercera y cuarta con destino al interesado.

Al margen de lo anterior y, de tenerse por superado aquel aspecto, no se advierte que el citado documento contenga una obligación clara y que sea exigible por esta vía.

Precisamente, de su lectura se extracta únicamente su constitución para garantizar obligaciones adquiridas por el deudor que consten en documentos de créditos o en cualquier título valor.

Pero más aun, expresamente en la referida escritura se indicó que *“para que el acreedor pueda hacer efectivo los derechos y garantía que por esta escritura se concede, le basta con presentar judicialmente una copia registrada de ella, acompañada de los documentos que exija la ley y de aquellos documentos en que consten las deudas u obligaciones que se vayan a cobrar.”* -cláusula novena-

De manera que, el tan mentado instrumento solo contiene la constitución de un gravamen hipotecario con el que se garantizarían las obligaciones a cargo del demandado, pero no contiene, per se, una obligación clara, expresa y exigible, tal como lo dispone el artículo 422 del CGP, ni mucho menos se aporta el título con esas características, razones suficientes para negar la orden de pago pedida.

Por lo antes expuesto el Despacho,

#### **RESUELVE:**

NEGAR la orden de pago pedida a favor de **J. A. INVERSIONES GLOBALES LTDA**, en contra de **CONSTRUCTORA ARQ DESIGN SAS** por lo brevemente expuesto.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Firmado Por:

**Argemiro Valle Padilla**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 005**  
**Santa Marta - Magdalena**

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: **345c54761b7d3e7d4ad643e58dfea043f30cd8ad2c75db2f5677dfa37481a0ce**

Documento generado en 25/04/2022 05:11:39 PM

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