



Libertad y Orden
República de Colombia
Rama Judicial

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL

BELLO – ANTIOQUIA

Calle 47 No. 48-51. Piso 4º - Oficina 403

Veinte (20) de abril de dos mil veintiuno

Radicado: 2012 729

Proceso: HIPOTECARIO

Demandante: BANCO AGRARIO

Demandado: RAFAEL DE J. MEJIA JIMENEZ Y OTRO

Procede el despacho a resolver la nulidad formulada por el señor Gustavo Adolfo Cardona Tobón, por intermedio de abogado en ejercicio, sin decretar las pruebas solicitadas como orales, ya que se pretende probar que es poseedor del inmueble objeto de este asunto y que sobre dicho bien se constituyó un gravamen de "VIVIENDA FAMILIAR".

ANTECEDENTES.

El apoderado del señor Cardona Tobón, presentó una nulidad con base en el artículo 29 de la Constitución Política.

Señaló que los señores RAFAEL DE JESUS MEJÍA JIMENEZ y OSCAR ENRIQUE MONTOYA MEJÍA, demandados en este asunto adquirieron el inmueble lote de terreno, identificado con matrícula inmobiliaria No. 038-4049, ubicado en el Paraje "El Silencio" en el área Rural del municipio de Yolombó, por medio de la escritura No. 40 de febrero 6 de 1996 en la Notaría Única del círculo de Cisneros; que dicha escritura de adquisición, en su cláusula quinta, reza taxativamente "Se deja constancia que este inmueble queda AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR MINISTERIO DE LA LEY", escritura que fue registrada el día 1 de marzo de 1996 en la anotación No. 002, Radicación 215 del folio de matrícula inmobiliaria No. 038-4049 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yolombó.

Indica que como tal reza en la escritura la afectación a vivienda familiar, el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. no podía bajo ninguna premisa embargar el inmueble en mención, pues bajo este concepto y en las condiciones de la hipoteca, frente a modo, tiempo y lugar; no se podía embargar el inmueble en mención, era un deber del

demandante realizar el estudio de títulos, puesto que precisamente la naturaleza de la afectación a vivienda familiar es protegerlo de embargos.

Arguye, que el día 7 de mayo de 2012, el señor GUSTAVO ADOLFO CARDONA TOBON, entró en posesión material del inmueble lote de terreno, identificado con matrícula inmobiliaria No. 038-4049, ubicado en el Paraje "El Silencio" en el área Rural del municipio de Yolombó, de forma pública, pacífica e ininterrumpida en razón al contrato suscrito en la notaría 23 del círculo de Medellín, con el señor RAFAEL DE JESUS MEJÍA JIMENEZ, de la misma fecha.

Los señores GUSTAVO ADOLFO CARDONA TOBON y RAFAEL DE JESUS MEJÍA JIMENEZ, fijaron como fecha para suscribir las escrituras públicas el día más próximo a la fecha en que todos los inmuebles estén a paz y salvo en forma íntegra, de demandas, de pleitos, etc., desprendiéndose de este compromiso, el levantamiento de la afectación a vivienda familiar. Que su poderdante conocía la deuda con la entidad, pero desconocía la existencia del presente proceso ejecutivo hipotecario, y más aún, su situación jurídica respecto al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

Que El día 13 de agosto del año 2019 se realizó la diligencia de secuestro del inmueble objeto del presente proceso, comisionado a la inspección de policía de Yolombó, actuación desconocida por mi poderdante, quien en ese momento se encontraba en la propiedad, en un lugar diferente al que accedieron quienes realizaron la diligencia, la cual fue hecha de una manera superficial, puesto que si hubieran revisado el terreno se habrían encontrado con mi poderdante, máxime cuando la extensión del terreno es de veinte hectáreas con nueve mil setecientos metros (20 Has 9.700 m2).

Amén de otros argumentos, donde señala por qué no se opuso a la diligencia de secuestro y no interponer dentro de los veinte día siguientes incidente para el levantamiento de la medida, conforme lo señala el artículo 596 y 597 numeral 8 del CGP.

CONSIDERACIONES.

1- El legislador, en aras de la protección y realización del principio constitucional del debido proceso, el cual permea el derecho procesal y hacia el cual deben apuntar todos los actos procesales, ha establecido las nulidades procesales, las cuales se presentan cuando el acto procesal presenta vicios, al carecer de los requisitos necesarios, que impiden que el acto procesal sea legal y que los efectos jurídicos que de dicho acto jurídico se deriven en forma regular. Las nulidades procesales, se deben, en general, a defectos de forma, capacidad, representación o competencia.

Sin embargo, el legislador ha clasificado las nulidades procesales en dos categorías según sea la gravedad que revisten frente al principio del debido proceso. Así, se han clasificado las nulidades procesales en subsanables e insubsanables, según sea la gravedad que implique la vulneración del acto nulo frente al Debido Proceso y las reglas que de él se derivan. Las nulidades subsanables son las que, por presentar un ataque menor al debido proceso, permiten su convalidación expresa o tácita de quien resultó afectado con la falta; por su parte, las nulidades insubsanables no permiten ser remediadas por ninguno de los sujetos procesales, lo que da lugar a que el juez, indefectiblemente, deba declarar la ilegalidad del acto y en consecuencia, ordenar rehacer lo actuado.

En la legislación patria, y concretamente en el Código de Procedimiento Civil, la regla general es que los actos procesales nulos son saneables, y que sólo aquellos que se encuentren contemplados de manera expresa y taxativa no puedan sanearse.

Se tiene entonces que las nulidades procesales se establecieron para garantizar el derecho de defensa y el debido proceso, siempre y cuando no se hubieren saneado.

Este motivo de invalidez también se apoya en el principio del debido proceso consagrado en el art. 29 de la Carta Política, tutelar el derecho de defensa que se lesiona cuando se adelanta cuestión judicial o se venza en juicio a quien fue notificado oportunamente, pero, no se dejó vencer el término del traslado dado en el auto que admitió la demanda, omitiendo con ello, que la parte demandada pudiera defenderse.

2.- En el caso concreto, se tiene que la AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, consiste en que el bien inmueble adquirido por una persona casada con sociedad conyugal vigente o por una persona soltera con unión marital de hecho y destinada para la **vivienda** de la **familia**, debe afectarse a **vivienda familiar** por ministerio de la ley. La vivienda afectada queda a paz y salvo de la inscripción de **cualquier medida cautelar (embargo), con posterioridad a su inscripción en el registro, y con la única excepción reservada para el acreedor hipotecario que si puede perseguir ejecutivamente el bien inmueble.**

Para que la afectación a vivienda familiar surta efectos legales es requisito inscribir la escritura en que se constituye **en la oficina de registros públicos** según lo señala el artículo 12 de la ley 158 de 1996:

«La afectación a vivienda familiar a que se refiere la presente ley solo será oponible a terceros a partir de anotación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en el correspondiente Folio de Matrícula Inmobiliaria.»

Esa inscripción hará que la afectación a vivienda familiar sea pública en la medida en que aparecerá en el **certificado de libertad y tradición del inmueble**.

En el presente caso y observado el certificado de libertad del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **038 -4049** de la oficina de Instrumentos Públicos de Yolombo, no aparece inscripción alguna de la **AFECTACION AVIVIENDA FAMILIAR**, únicamente aparece la escritura de compraventa que celebraron los demandados sobre el inmueble objeto de gravamen hipotecario con el JOSE BENITO GALLEGO ROJAS; es más, si eso hubiese sido así, dicha oficina no hubiese podido inscribir el embargo.

Ahora con relación a la compra que hizo de dicho inmueble a los demandados, debió en su oportunidad revisar el certificado de libertad, donde podía constatar que este se encontraba afectado con un gravamen hipotecario a favor del BANCO AGRARIO, desde el **año 2004** y dicha compra la hizo muchos años después (año **2012**), por lo cual había una afectación con antelación, lo que debió sanear con los vendedores y se le recuerda que el inmueble hipotecario se persigue en manos de quien este. Artículo 468 del CGP.

Y por último con relación a que no estuvo presente al momento de la diligencia de secuestro y que tuvo muchos tropiezos para encontrar el proceso, es una afirmación poco creíble, ya que la Inspección de Policía de Yolombo, le podía dar esa información, sobre todo los datos del proceso y no venir un año y medio después venir a presentar una nulidad.

En consecuencia y advertido que no fue cercenado el debido proceso, es por lo que no se declarará la nulidad interpuesta por el señor Gustavo Adolfo Cardona Tobón.

Por lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD BELLO,

RESUELVE

DENEGAR, la nulidad propuesta por el señor GUSTAVO ADOLFO CARDONA TOBON, por las razones señaladas motiva de esta providencia.

NOTIFIQUESE

**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ**

Firmado Por:

**MARIO ANDRES PARRA CARVAJAL
JUEZ**

JUZGADO 002 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE BELLO-ANTIOQUIA

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:

**bcd85a676387d8fbbdf5ab174f62680b3c072d453e177f2c7ee8942406e4
5375**

Documento generado en 20/04/2021 06:37:33 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**