



REPUBLICA DE COLOMBIA  
Rama Judicial  
JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD  
ITAGÜÍ

Cinco de marzo de dos mil veintiuno

AUTO DE SUSTANCIACIÓN N° 252

RADICADO N° 2010-00514-00

Procede el despacho a resolver la solicitud de entrega de títulos elevada por el señor FRANCISCO ARTURO ACOSTA MOLINA, quien funge en el presente asunto como cesionario de los créditos que le correspondían al demandante JUAN FERNANDO DUQUE (fl. 280)..

Se tiene que el presente asunto es un proceso EJECUTIVO con GARANTÍA REAL, hipoteca que recae sobre el bien inmueble con MI. 001-530921, que se encuentra debidamente embargado y secuestrado.

Efectivamente en la diligencia de secuestro realizada el 15 de febrero de 2011 (fl 58), los bienes secuestrados se encuentran arrendados y en razón de ello, se precisó en la diligencia, que la séptima parte de los arriendos, debe consignarse a favor del despacho o ser entregados al secuestre, en su calidad de administrador, de lo cual se enteró a la arrendataria, la señora NORELIA DEOSSA BUSTAMANTE.

Obra también en el expediente, depósitos judiciales desde el 24 de marzo de 2.011 hasta el 05 de junio de 2.019 informados por la señora NORELLA DEOSSA B, por concepto de pagos de arrendamiento.

Respecto del Proceso Ejecutivo con Garantía Real: dispone el art. 468 del C. G. del P, señala: "*Cuando el acreedor persiga el pago de una obligación en dinero, exclusivamente con el producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda...*". Ello quiere decir que se busca una doble finalidad con el proceso ejecutivo: el pago de una obligación con el producido de la venta en pública subasta del bien objeto de garantía<sup>1</sup>. Lo primero implica vincular al deudor o sujeto pasivo de la obligación cuya efectividad se busca; lo segundo, al

---

<sup>1</sup> Hernán Fabio López Blanco- Código General del Proceso Parte Especial

propietario del bien cuando las dos calidades no coincidan en la misma persona.

Respecto del pago: el artículo 2448 C. Civil Derechos del acreedor hipotecario respecto al pago. “El acreedor hipotecario tiene, para hacerse pagar sobre las cosas hipotecadas, los mismos derechos que el acreedor prendario sobre la prenda”.

Así mismo, la Sentencia C-237A/04 *“La preferencia que otorgaba al acreedor hipotecario la garantía real que cubría su deuda se extingue con el remate y adjudicación de ésta garantía, por lo cual el saldo insoluto del crédito que no sea cubierto por el valor de la hipoteca adquirirá, para todos los efectos procesales a los que haya lugar a partir de ese momento, el carácter de quirografario. No se puede interpretar de otra forma el aparte acusado según el cual el proceso continuará, en estas hipótesis, como “ejecutivo singular sin garantía real”. En consecuencia, el acreedor hipotecario en esta situación adquiere, en el curso de las actuaciones procesales subsiguientes y frente a los demás bienes patrimoniales del deudor, el carácter de acreedor quirografario, por lo cual se ubicará en una condición igual a la de los demás acreedores sin garantía –en aplicación del principio de par conditio creditoris-; es decir, cesa la preferencia que amparaba a su crédito.*

De lo anterior, se concluye, que con lo recibido por concepto de remate del bien, es con los dineros que principal e inicialmente se satisface la obligación perseguida por el acreedor garantizado con hipoteca.

Ahora se tiene que los cánones puesta a disposición del despacho no son por concepto de embargo de cánones de arrendamiento, estos son frutos del bien, esto es, producto o utilidad que constituye el rendimiento, acrecentamiento, emolumento, multiplicación o rendimiento de la cosa conforme a su sentido económico.

Todos los frutos pertenecen al propietario. Los frutos son cosas accesorias, ya que están subordinadas a una cosa principal, para el caso, estos son frutos civiles, con ocasión de alquiler del bien inmueble, los cuales, una vez se remate el bien grabado con hipoteca, objeto del presente asunto, y no se llegará a cubrir el total de la obligación en cabeza del deudor, se tomarán los mismos para completar el pago, al convertirse el proceso en quirografario.

En consecuencia, improcedente la solicitud del cesionario de entregar los dineros que, por concepto de frutos, se encuentran a favor del presente asunto.

Teniendo en cuenta, que la finalidad, tal como ya se expuso, del proceso con garantía real, es que con el producto del remate del bien gravado con hipoteca se satisfaga la obligación al acreedor, y que en el presente asunto no se ha realizado dicha diligencia, se REQUIERE a la parte actora, a fin de que impulse el proceso y aporte el avalúo comercial del bien, acompañado del catastral, a fin de continuar el trámite del proceso y poder realizar las diligencias de remate tal como corresponde en estos asuntos.

De otro lado, respecto de la solicitud de cita del abogado ÁLVARO URIBE RUIZ, una vez se asigne la misma, se le informará en su correo alvarouribe13@hotmail.com

NOTIFÍQUESE,



CATALINA MARÍA SERINA ACOSTA  
JUEZ

a.g.