Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

INTERLOCUTORIO NRO. 0810.- /

PROCESO: **"EJECUTIVO HIPOTECARIO - MÍNIMA CUANTÍA"**
RAD.: **2022-00145-00**
DEMANDANTE: **"BANCOLOMBIA S.A."**
DEMANDADO: **MARIBEL BAOS GRAJALES**
(CONTINÚA EJECUCIÓN JUICIO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle del Cauca, mayo veintitrés (23) de dos mil veintitrés (2023)

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del Código General del Proceso, dentro del Proceso **"EJECUTIVO HIPOTECARIO"** adelantado por **"BANCOLOMBIA S.A."**, a través de Mandatario Judicial, en contra de la señora **MARIBEL BAOS GRAJALES.**

SÍNTESIS DE LA ACTUACIÓN PROCESAL

Por Escritura Pública No.1.811 del 29 de julio de 2015, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cartago (V), debida y oportunamente registrada, la señora MARIBEL BAOS GRAJALES, mayor de edad y vecina de esta ciudad, constituyó hipoteca a favor de "BANCOLOMBIA S.A.", sobre el siguiente bien inmueble: UNA CASA DE HABITACIÓN, de una extensión superficiaria de 66:00 metros cuadrados; distinguida con el Nro.16, de la Manzana E, que hace parte de la urbanización "Santa Bárbara", ubicada frente al "Instituto Técnico Agrícola de Zaragoza", en la carrera 61A Nro.16-27, de la nomenclatura actual de Cartago, Valle del Cauca; alinderada, según título de adquisición, así:

NORTE: En extensión de 6:00 metros, con vía peatonal; SUR: Con el Lote Nro.5, de la Manzana E, en extensión de 6:00 metros; ORIENTE: Con el Lote Nro.15, de la Manzana E, en extensión de 11:00 metros; OCCIDENTE: Con el Lote Nro.17, de la Manzana E, en extensión de 11:00 metros; predio distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro.375-69988 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago (V).

Hipoteca que tiene como fin garantizar el pago de cualquier obligación que la hipotecante tuviere o llegare a tener con la entidad acreedora "BANCOLOMBIA S.A."; habiendo suscrito posteriormente ésta, en favor de aquel, el Pagaré Nro.3265-320057162, por $23'624.300,00, del 11 de agosto de 2015, pagaderos en 180 cuotas mensuales, con vencimiento final el 11 de noviembre de 2030; pactándose en él, intereses de plazo a la tasa permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia; habiendo renunciado la obligada a los requerimientos legales para la constitución en mora; autorizando al banco para dar por extinguido el plazo y exigir judicialmente la cancelación de la obligación, en caso de retraso en el pago de una cualquiera de las cuotas de amortización; encontrándose en mora la obligada en el pago de la mismas, desde el 11 de noviembre de 2021; fecha en la que la obligación quedó reducida a la suma demandada.

Razones, las precedentes, por las que "BANCOLOMBIA S.A.", a través de Gestor Judicial, en escrito del cual nos tocó conocer el 31 de marzo de 2022, demandó a la señora MARIBEL BAOS GRAJALES, para que, con su citación y audiencia, previos los trámites legales previstos para ello, se decrete la venta en pública subasta del inmueble hipotecado, con el fin de que con su producto se le pague el crédito, incluidos capital, intereses y costas.

Demanda a la cual se anexó la primera copia registrada y autenticada de la Escritura Pública No.1.811 del 29 de

julio de 2015, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cartago (V), el Pagaré (Contrato de Mutuo), suscrito por la ejecutada en favor de "BANCOLOMBIA S.A.", en los términos y condiciones dichos; el certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado, en el que aparece la propiedad del mismo en cabeza de la obligada y la vigencia del gravamen que pesa sobre él; y el Certificado de Existencia y Representación Legal de la entidad demandante, expedido por la Superfinanciera de Colombia.

Mediante el Interlocutorio No.1054 del 23 de junio de 2022, el Despacho libró Mandamiento de Pago contra la persona y bienes de la señora MARIBEL BAOS GRAJALES y en favor de "BANCOLOMBIA S.A." en la forma y términos solicitados en el introductorio; ordenándose en la misma providencia la notificación y el traslado de la demanda para lo de ley.

Notificación que se surtió de manera electrónica con la obligada MARIBEL BAOS GRAJALES, quien dejó vencer los plazos que se le concedieran para demandar y/o excepcionar, sin que hubiese procedido en una de dichas formas; por lo que el expediente pasó a despacho para la decisión que nos ocupa.

Con la tramitación procesal anterior, como medida previa, se decretó el embargo y secuestro del bien inmueble dado en garantía hipotecaria; medidas que se encuentran, perfeccionada, la primera; y, en espera de la práctica del secuestro dicho.

FUNDAMENTOS DE LA DECISIÓN

El proceso **"EJECUTIVO CON TÍTULO HIPOTECARIO"** es un procedimiento especial, que tiene por objeto el remate del bien gravado, para que con su solo producto se pague el crédito garantizado de esa manera. La **"HIPOTECA"**, siendo un derecho real, lleva inmerso el derecho de persecución,

obviamente, "sin respecto a determinada persona" y; por lo mismo, el acreedor está habilitado para perseguir el bien inmueble hipotecado, sea quien fuere el que lo posea y a cualquier título que lo haya adquirido, a menos que lo hubiese sido a través de subasta pública y en las condiciones previstas en la ley (art.2452 C.C.); caso que no se configura en éste. Así lo consagra el artículo 468, inciso 4° del Código General del Proceso, que a su vez exige, como requisitos de la demanda, la garantía real que se hace valer, en nuestro caso la hipoteca, acreditada en el proceso con la Escritura Pública referida anteriormente.

Disposición, la anterior, que debe asociarse con la contenida en el artículo 422 ídem, que exige a su vez el documento que presta mérito ejecutivo; es decir, aquél que pruebe la existencia del crédito que precisamente garantiza la hipoteca; y, en el caso a estudio, esa obligación, garantizada con la hipoteca de primer grado, está constituida en el Pagaré o Contrato de Mutuo suscrito por la demandada MARIBEL BAOS GRAJALES, del cual se dio cuenta inicialmente, en el que se declaró deudora de "BANCOLOMBIA S.A." por la suma ya indicada, respaldada con la hipoteca abierta y sin límite de cuantía, que garantiza cualquier obligación que la hipotecante tuviera o llegare a tener a favor de la entidad acreedora; así se hace valer en éste.

Título valor **-PAGARÉ-**, que reúne las exigencias intrínsecas de capacidad, consentimiento libre de vicios, objeto y causa licita; **requisitos de fondo** comunes a todo acto jurídico descritos en el artículo 1502 del Código Civil; **los requisitos formales:** la promesa incondicional de pagar una suma determinada de dinero, el nombre de la persona a quien debe hacerse el pago, la indicación de ser pagadero a la orden o al portador, y la forma de vencimiento, que trata el artículo 709 del Código de Comercio; y **los requisitos accidentales:** que son los que

suple la Ley al tenor del artículo 621 del Código de Comercio -lugar de cumplimiento o ejercicio del derecho, fecha y lugar de creación-.

Siendo además la obligación contenida en el citado Pagaré, **EXPRESA:** cuál es la de pagar la suma demandada en los términos y condiciones allí pactados, dentro del plazo también señalado en él; estableciéndose en dicho documento los titulares por activa y por pasiva de la relación jurídica, a más de su objeto y contenido, ya mencionados; circunstancias todas ellas individualizadas en el acápite de la actuación procesal. **CLARA:** por cuanto no se presenta confusión alguna, y es esa y no otra la obligación cuyo cumplimiento se exige en éste. Y, **EXIGIBLE:** pues el plazo concedido para su cumplimiento se extinguió, tal como se dejara dicho en los hechos de esta providencia, en virtud de la cláusula aceleratoria; por lo que puede demandarse ejecutivamente conforme a las previsiones del citado artículo 422 del Código General del Proceso.

Situaciones, las anteriores, plenamente demostradas en el proceso y sobre las cuales no se presentó prueba en contrario en la tramitación del mismo.

De los documentos allegados al plenario, resulta también demostrado que la demandada es la actual poseedora inscrita del inmueble gravado, sin que aparezcan otros acreedores hipotecarios con igual o mejor derecho sobre el bien dado en garantía; siendo ella, la deudora del crédito que se recauda. Y, si bien es cierto, sobre el citado inmueble pesa una "PROHIBICION DE TRANSFERENCIA", un "DERECHO DE PREFERENCIA", un "PATRIMONIO DE FAMILIA" y una "AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR", éstos se constituyeron en la misma escritura pública en la que se otorgó la hipoteca que aquí se trata; situación que, conforme a la Ley 258 de enero 17 de 1996, constituye la única excepción a la inembargabilidad de dichos bienes, en estos casos de préstamos para la adquisición de vivienda; razones por las

que quedarán sin efecto alguno tales constituciones; debiéndose así declarar en esta providencia.

Ahora bien, no habiendo pagado ni propuesto excepciones la demandada dentro del término que se le concediera para ello, nos corresponde decretar la venta en pública subasta del bien perseguido, previo su secuestro y avalúo, para que con su producto se pague a la entidad demandante el crédito, con sus intereses y costas, mediante auto interlocutorio, tal como lo mandan los artículos 468, num.3°, en concordancia con el 440, inciso 2° del Código General del Proceso.

Por lo suficientemente expuesto, la titular del **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA,**

R E S U E L V E

PRIMERO: ORDÉNASE SEGUIR ADELANTE LA EJECUCIÓN COMO FUE DECRETADA. Con tal fin, **DECRÉTASE LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA** del bien inmueble entregado en garantía hipotecaria, determinado e identificado en la parte motiva de esta providencia, previo su secuestro y avalúo, para que con su producto se pague a la entidad demandante **"BANCOLOMBIA S.A."** el crédito, intereses y las costas del proceso, a cargo de la señora **MARIBEL BAOS GRAJALES,** identificada con la cédula de ciudadanía No.66'752.962 expedida en La Unión.

SEGUNDO: REQUERIR por medio de esta providencia a las partes, para que alleguen al proceso el **AVALÚO** del bien inmueble perseguido en éste, previo su secuestro, conforme a lo normado en el artículo 444 del Código General del Proceso.

TERCERO: PRACTÍQUESE la LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO en la forma y términos del artículo 446 del Código General del

Proceso, conforme a lo ordenado en el Mandamiento de Pago. **REQUIÉRESE** a las partes para que la presenten.

CUATRO: CONDENAR a la ejecutada **MARIBEL BAOS GRAJALES,** identificada con la cédula de ciudadanía No.66'752.962 expedida en La Unión, a pagar las **COSTAS** del proceso, las cuales se tasarán por el Despacho en el momento oportuno.

QUINTO: DEJAR SIN EFECTO ALGUNO la **"PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA"**, el **"DERECHO DE PREFERENCIA"**, el **"PATRIMONIO DE FAMILIA"** y la **"AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR"**, constituidos sobre el bien hipotecado perseguido en éste, conforme a lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

Para la efectividad de la declaración anterior, líbrese oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la localidad, para que proceda a la cancelación de las anotaciones correspondientes en la Matrícula Inmobiliaria No.375-69988.

SEXTO: NOTIFIQUESE esta decisión por Estado Virtual, conforme a lo ordenado en los artículos 295 del Código General del Proceso y 9° de la Ley 2213 del 13 de junio de 2022; haciéndose la claridad que contra la misma no procede recurso alguno (art.440 ibidem).

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

LA JUEZ,

MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL