



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

INTERLOCUTORIO NÚMERO 1654.- /

PROCESO: "EJECUTIVO HIPOTECARIO - MÍNIMA CUANTÍA"
RAD.: 2023-00139-00
DEMANDANTE: "BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A."
DEMANDADO: DARÍO TORO BLANCO

(CONTINÚA EJECUCIÓN JUICIO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago, Valle del Cauca, septiembre siete
(7) de dos mil veintitrés (2023)

V I S T O S

Dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del Código General del Proceso, dentro del Proceso "EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL" adelantado por el "BANCO AV VILLAS S.A.", a través de Mandataria Judicial, en contra del señor **DARÍO TORO BLANCO**.

A N T E C E D E N T E S

Por Escritura Pública No. 1015 del 4 de junio de 2020, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cartago (V), debida y oportunamente registrada, el señor **DARÍO TORO BLANCO**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, constituyó hipoteca a favor del "BANCO AV VILLAS S.A.", sobre el siguiente bien inmueble: UNA CASA DE HABITACIÓN junto con el lote de terreno en ella construida, de una extensión superficial de 63:00 metros cuadrados, con un área construida de 43.76 metros cuadrados, ubicada en el área urbana, corregimiento de Zaragoza, Municipio de Cartago, Valle del Cauca, distinguida como la Casa 8, de la Manzana 1, urbanización "Juan Pablo II", Diagonal 62 Nro.10-33, alinderada, según título de adquisición, así: NORTE: Con

la vía peatonal Nro.1, en extensión de 6:00 metros; SUR: Con el Lote Nro.9, en extensión de 6:00 metros; ORIENTE: Con el centro recreacional "Las Pirámides", en extensión de 10.50 metros; OCCIDENTE: con el Lote Nro.7, en extensión de 10.50 metros; predio distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro.375-95402 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago (Valle).

Hipoteca que tiene como fin garantizar el pago de cualquier obligación que el hipotecante tuviere o llegare a tener con la entidad acreedora "BANCO AV VILLAS S.A."; habiendo suscrito, posteriormente, éste, en favor de aquel, los Pagarés Nros. 2772039, por \$12'094.200,00, del 27 de julio de 2020, pagadero en 180 cuotas mensuales; y 5471412015426600, por \$2'595.201,00, con vencimiento final el 14 de febrero de 2023; obligación, esta última, de plazo vencido que no ha sido cancelada por el deudor; habiendo renunciado el obligado, en el primero de los citados, 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 incurrir en mora en el pago de cualquier otro crédito que le fuera otorgado por el banco, individual, conjunta o separadamente.

Razones, las precedentes, por las que el "BANCO AV VILLAS S.A.", a través de Gestora Judicial, en escrito del cual nos tocó conocer el 14 de marzo de 2023, demandó al señor DARÍO TORO BLANCO, 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 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 Nro. 1015 del 4 de junio de 2020, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cartago (Valle), los Pagarés (Contratos de Mutuo), suscritos por el ejecutado en favor del "BANCO AV VILLAS

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 del obligado 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 Nro. 1266 del 26 de junio de 2023, el Despacho libró Mandamiento de Pago en contra de la persona y bienes de DARÍO TORO BLANCO y en favor del "BANCO AV VILLAS 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 por correo electrónico con el obligado DARÍO TORO BLANCO, quien dejó vencer los plazos que se le concedieran para pagar 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 gravado, 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 del C.C.); caso que no se configura en éste. Así lo consagra el artículo 468, inciso 4° del Compendio General Adjetivo, 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 canon 422 ídem, que exige a su vez el documento que presta mérito ejecutivo; es decir, aquél que pruebe la existencia del crédito que precisamente avala la hipoteca; y, en el caso a estudio, esas obligaciones, garantizadas con la hipoteca de primer grado, están constituidas en los Pagarés o Contratos de Mutuo suscritos por el demandado DARÍO TORO BLANCO, de los cuales se dio cuenta inicialmente, en los que se declaró deudor del "BANCO AV VILLAS S.A." por las sumas ya indicadas, respaldadas con la hipoteca abierta y sin límite de cuantía, que garantiza cualquier obligación que el hipotecante tuviera o llegare a tener a favor de la entidad acreedora; así se hacen valer en éste.

Títulos valores **-PAGARÉS-**, que reúnen las exigencias intrínsecas de capacidad, consentimiento libre de vicios, objeto y causa lícita; **requisitos de fondo** comunes a todo acto jurídico descritos en el artículo 1502 del Código Civil; **los requisitos formales:** las promesas incondicionales de pagar unas sumas determinadas de dinero, el nombre de la persona a quien deben hacerse los pagos, la indicación de ser pagaderos a la orden o al portador, y las formas 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, fechas y lugar de creación-.

Siendo además las obligaciones contenidas en los citados

Pagarés, **EXPRESAS**: cuales son las de pagar las sumas demandadas en los términos y condiciones allí pactados, dentro de los plazos también señalados en ellos; estableciéndose en dichos documentos 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. **CLARAS**: por cuanto no se presenta confusión alguna, y son esas y no otras las obligaciones cuyo cumplimiento se exige en éste. Y, **EXIGIBLES**: pues los plazos concedidos para su cumplimiento se extinguieron, tal como se dejara dicho en los hechos de esta providencia, en el segundo Pagaré por haber fenecido, sin que se hubiere satisfecho la obligación y; en el primero, en virtud de la cláusula aceleratoria; por lo que puede demandarse ejecutivamente conforme a las previsiones del citado artículo 422 del Código General Procesal.

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 el demandado es el actual poseedor inscrito del inmueble gravado, sin que aparezcan otros acreedores hipotecarios con igual o mejor derecho sobre el bien dado en garantía; siendo él, el deudor de los créditos que se recaudan y; si bien es cierto, sobre el citado inmueble pesa una "Prohibición de Transferencia", un "Derecho de Preferencia" y una constitución de "Patrimonio de Familia", 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 afectaciones; debiéndose así declarar en esta providencia.

Ahora bien, no habiendo pagado, ni propuesto excepciones el demandado 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 los créditos, con sus intereses y costas, mediante auto, tal como lo mandan los artículos 468, numeral 3°, en concordancia con el 440, inciso 2° del Régimen General del Proceso.

Sin ahondar en más estimaciones, 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 **"BANCO AV VILLAS S.A."** los créditos, intereses y las costas del proceso, a cargo del señor **DARÍO TORO BLANCO**, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. 14.565.935.

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 Estatuto General Adjetivo.

TERCERO: **PRACTÍQUESE** la **LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS** 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** al ejecutado **DARÍO TORO BLANCO**, identificado con la cédula de ciudadanía No.14.565.935, a pagar las **COSTAS** del proceso, las cuales se tasarán por el

Despacho en el momento oportuno.

QUINTO: DECLARAR SIN EFECTO ALGUNO la "Prohibición de Transferencia", el "Derecho de Preferencia" y el "Patrimonio de Familia" constituidos en el bien hipotecado que se persigue 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 Nro. 375-95402.

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 (artículo 440 ibídem).

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚPLASE

LA JUEZ,



MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL