



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

SENTENCIA NÚMERO 014.- /

PROCESO: "EJECUTIVO HIPOTECARIO - MENOR CUANTÍA"
RADCN.: 2005-00194-00 (JUZGADO 4 CIVIL MPAL)
DEMANDANTE: ARGEMIRO QUINTANA RIVERA
DEMANDADO: MARIA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBAR

(CONTINÚA EJECUCIÓN JUICIO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago (Valle del Cauca), mayo tres (3) de
dos mil veinticuatro (2024)

I N T R O I T O

Procede el Despacho a través de este proveído a dictar la **SENTENCIA** que en derecho corresponda, dentro del Proceso "EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL", de Menor Cuantía, adelantado por el señor **ARGEMIRO QUINTANA RIVERA** en contra de **MARÍA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBAR**.

SÍNTESIS DE LA ACTUACIÓN PROCESAL

Por Escritura Pública Nro. 0079 de enero 20 de 2004, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, debida y oportunamente registrada, la señora **MARÍA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBAR**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 31'397.800, se declaró deudora del señor **ARGEMIRO QUINTANA RIVERA** por la suma de \$20'000.000,00, que recibió a título de mutuo o préstamo de consumo; suma que debía pagar en el término de un (1) año, contados a partir de la fecha de la elaboración del citado Instrumento, prorrogables a

voluntad de las partes; pactándose en ella intereses corrientes y moratorios al máximo legal permitido.

Instrumento Público en el cual, además de comprometer su responsabilidad personal, la deudora MARÍA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBAR constituyó garantía hipotecaria de primer grado en favor del acreedor sobre el siguiente bien inmueble: CASA DE HABITACION, en suelo propio, junto con el lote de terreno sobre la cual está edificada, ubicada en el área urbana de la ciudad de Cartago, Valle del Cauca, en la calle 15 #5-33 de la nomenclatura actual, distinguida con la Ficha Catastral Nro.01-01-0175-0037-000, que mide frente 7 metros, por un fondo o centro de 18.35 metros, cuyos linderos, según título de adquisición, son los siguientes: ORIENTE: Con propiedad de Mercedes, Clementina y Manuel Milán; OCCIDENTE: Que es su frente, con la calle 15; NORTE: Con propiedad de la señora Inés Feijoo de Muñoz y; SUR: Con propiedad de la sociedad Luis Felipe Chica Pimienta e hijos Ltda.; inmueble distinguido con la Matrícula inmobiliaria #375-28011 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Cartago.

La obligada renunció a los requerimientos legales para la constitución en mora; autorizando al acreedor para dar por extinguido el plazo y exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación, en caso de mora en el pago de por lo menos dos mensualidades de intereses; así como la circunstancia de ser perseguido judicialmente el predio dado en garantía hipotecaria.

Como quiera que la deudora ha incumplido desde el 22 de diciembre de 2004, fecha en que dejó de cancelar los intereses pactados sobre ella, la obligación se hizo exigible; razón por la cual, el señor ARGEMIRO QUINTANA RIVERA, el 22 de agosto de 2005, presentó demanda "Ejecutiva con Título Hipotecario" en contra de la citada MARÍA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBAR, para que con su citación y audiencia, previos los trámites legales

previstos para ello, se decrete la venta en pública subasta del inmueble hipotecado y, con el producto de ello, 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. 0079 del 20 de enero de 2004, otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Cartago (V); y el certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado, en el que aparece la propiedad del mismo en cabeza de la demandada y la vigencia del gravamen que pesa sobre él.

Demanda que le tocó conocer en reparto ordinario, al desaparecido Juzgado Cuarto Civil Municipal de la localidad, quien mediante Interlocutorio Nro. 824 del 24 de agosto de 2005, libró Mandamiento de Pago en contra la persona y bienes de la señora MARÍA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBAR en la forma y términos solicitados en el petitorio; ordenándose en la misma providencia la notificación al demandado para lo de ley.

Notificación que se surtió personalmente con la demandada, el 27 de septiembre de 2005; quien dentro del término legal contestó la demanda, proponiendo como excepciones, el "PAGO PARCIAL DE LA OBLIGACION" y "COBRO DE LO NO DEBIDO"; excepciones de las cuales se corrió traslado al demandante por el término de ley, quien se pronunció también oportunamente sobre ellas, desmeritando los recibos de pago allegados con las excepciones; con el argumento que la demandada, a más del crédito que se le cobra en éste, tenía otra obligación por \$6'000.000,00, para con él, misma a la que debe imputársele los abonos allegados.

El 31 de octubre de 2005, a través del Interlocutorio #1052, el Juzgado del conocimiento abrió el juicio a pruebas y ordenó, entre otras, el interrogatorio de la

parte demandante y demandada, mismos que se recibieron en Audiencia del 30 de noviembre de 2005. Audiencia en la cual la parte demandada "acepta y reconoce la obligación adeudada al señor ARGEMIRO QUINTANA, razón por la cual renuncia a las excepciones presentadas a través de Apoderado Judicial, comprometiéndose a cancelar favor de éste último la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20'000.000,00), más los intereses sobre este valor a partir del 23 de febrero de 2005 al 2.5% mensual, obligación que deberá cumplir de acuerdo a sus capacidades y como fecha límite de pago el 23 de febrero de 2006" "...Así mismo se establece que de no lograrse el cumplimiento de este acuerdo, se continuará el proceso en el estado en que se encuentra, es decir, se procederá por parte del Juzgado a proferir la Sentencia Pertinente en la cual se dispondrá la continuación de la ejecución en los términos dispuesto en el Mandamiento de Pago. En virtud de la renuncia de las excepciones argumentada por la demandada". Audiencia dentro de la cual, a solicitud de las partes extremos procesales de esta litis, se suspendió el proceso hasta el 23 de febrero de 2006.

Con posterioridad a la conciliación referida, con ocasión del desaparecimiento del Juzgado Cuarto Civil Municipal de la localidad, el 12 de enero de 2006, nos tocó conocer del presente proceso, en reparto extraordinario, avocándose mediante el Auto de Sustanciación Nro. 208 del 21 de febrero de 2006, su conocimiento, en el estado en que se encontraba el mismo.

El 3 de marzo de 2006, mediante Interlocutorio Nro. 0309, se reanudó oficiosamente el trámite del proceso, ordenándose pasar el expediente, ejecutoriada ésta decisión, a Despacho para el correspondiente fallo.

En estudio para prorrumpir la sentencia referida, como quiera que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informó que no podía registrar el embargo del inmueble

hipotecado, porque el mismo se encontraba embargado por la Fiscalía General de la Nación, por un proceso de "EXTINCIÓN DE DOMINIO" y "LAVADO DE ACTIVOS", EL Juzgado ordenó, por Interlocutorio Nro. 0491 del 3 de abril de 2006, oficiar a la cita entidad, para que informe el estado del citado proceso; absteniéndose, por el momento, de dictar la sentencia correspondiente.

El 4 de julio de 2006, con base en la información suministrada por la Fiscalía 13 Especializada, con sede en Bogotá D.C., mediante Interlocutorio Nro.0921, ordenó la suspensión del presente proceso a partir de la ejecutoria y, hasta nueva orden, por la "PREJUDICIALIDAD PENAL" existente en él (artículos 170 y 171 C.P.C.); ordenándose comunicar dicha decisión a la "Unidad Nacional de Extinción de Dominio y Lavado de Activos" de Bogotá D.C., para que hiciera llegar a éste, o el Juez del Conocimiento, la decisión debidamente ejecutoriada, que colocara fin al trámite de "Extinción de Dominio, Radicado bajo la Partida 1.762 E: D:", dentro del cual se efectuó, como medida cautelar, el embargo, secuestro y suspensión del poder dispositivo del inmueble perseguido en este proceso, cuando ella se profiera.

Previos varios requerimientos a la Fiscalía y al Juzgado del Conocimiento del proceso que originó la prejudicialidad penal decretada en éste, el Juzgado Segundo Del Circuito Especializado de "Extinción de Dominio" de Bogotá D.C., remitió copia autentica de la Sentencia, de mayo 29 de 2013, en la que se profirió Sentencia Mixta; es decir, declaró la extinción y no extinción del derecho de dominio de unos bienes y de la decisión proferida por la Sala de Extinción de Dominio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C., el 1 de diciembre de 2020, mediante la cual se confirmó y modificó el Fallo de Instancia, con las constancias de ejecutoria; solicitando se diera cumplimiento a lo dispuesto en el numeral DECIMO de la sentencia de primera

instancia, que ordenó Oficiar "...al Juzgado Tercero Civil Municipal de Cartago, Valle, informándole que a través de este proveído SE ORDENÓ LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DEL BIEN IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No.375-28011 a favor del "Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado", para que proceda a desatar la prejudicialidad y resuelva según lo pertinente, de conformidad con lo expuesto en el acápite 7.2.8.1., de este fallo"; diligencias que se recibieron en este Juzgado el 17 de abril de 2024, después de varios requerimientos del Juzgado para que se nos hiciera llegar las mismas.

El 23 de abril de 2024, mediante Interlocutorio Nro. 0938, el Juzgado ordenó la reanudación del proceso, pasando posteriormente a Despacho para la decisión de fondo que se motiva.

Es de anotar, que en la providencia en que se declaró la extinción del dominio del inmueble hipotecado en éste, se reconoció al señor ARGEMIRO QUINTARA RIVERA en calidad de tercero acreedor hipotecario de BUENA FE.

Los anteriores los hechos sobre los cuales se debe decidir en éste, para ello se tienen en cuenta las siguientes,

C O N S I D E R A C I O N E S

Este asunto se rige por el C. de P. Civil y la Ley 1395 de 2010, ya que la demandada MARIA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBARLA DEMADNDA se notificó el 27 de septiembre de 2005 (folio 16 del cuaderno uno); por tanto, el termino para proponer excepciones de mérito concluyó antes que entrara en vigencia el C.G.P. De ahí que, el caso se deba tramitar con la legislación anterior hasta que se profiera Sentencia o se emita auto que Ordene Seguir Adelante la Ejecución (núm. 4, art. 625 C.G.P.).

Así, es aplicable el núm. 6 art. 555 del C. de P. Civil., modificado por el art. 38 de la Ley 1395 de 2010, que establece que, si el embargo de los bienes perseguidos se hubiera practicado y el ejecutado no propone excepciones, se ordenará, mediante auto, el avalúo y remate de dichos bienes, para que con el producto se pague al demandante el crédito y las costas.

Ahora, como el inmueble de Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-28011, objeto de gravamen hipotecario que diera origen a este proceso, fue objeto de embargo dentro de un proceso de "Extinción de Dominio" que adelantó la Fiscalía Segunda Especializada de Bogotá, se deben tener en cuenta las previsiones contenidas en los artículos 13 y 18 de la Ley 723 de 2002, que textualmente rezan:

"Artículo 13. El trámite de la acción de extinción de dominio se cumplirá de conformidad con las siguientes reglas: (...) 3. Cinco (5) días después de libradas las comunicaciones pertinentes, se dispondrá el emplazamiento de quienes figuren como titulares de derechos reales principales o accesorios según el certificado de registro correspondiente, y de las demás personas que se sientan con interés legítimo en el proceso, para que comparezcan a hacer valer sus derechos".

"Artículo 18. La sentencia declarará la extinción de todos los derechos reales, principales o accesorios, desmembraciones, gravámenes o cualquiera otra limitación a la disponibilidad o el uso del bien y ordenará su tradición a favor de la Nación a través del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado. (Inc. 3) Si en la sentencia se reconocieren los derechos de un acreedor prendario o hipotecario de buena fe exenta de culpa, la Dirección Nacional de Estupefacientes, directamente o por conducto de la Fiduciaria, procederá a su venta o subasta, y pagará el

crédito en los términos que en la sentencia se indique".
(Negrillas del Juzgado).

De las anteriores normas se desprenden dos situaciones:

A.- La primera hipótesis es que, si en Sentencia se decreta la extinción de dominio sobre el inmueble 375-28011, como realmente ocurrió, la propiedad pasa a la Nación y se declara extinto el gravamen hipotecario constituido por MARIA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBAR a favor de ARGEMIRO QUINTANA RIVERA (inc. 1, art. 18 de la Ley 723 de 2002).

Ello trae como efecto el que, el señor ARGEMIRO QUINTANA RIVERA queda desprovisto del derecho real de hipoteca y de la acción hipotecaria, pues no habría título que lo justifique (inc. 2, art. 740 del C. Civil y art. 745 ídem). Empero, si en el proceso de "Extinción de Dominio" no se desvirtúa que el citado señor QUINTANA RIVERA es acreedor hipotecario de buena fe exenta de culpa, la entidad estatal, directamente o a través de fiduciaria, es la que realizaría la venta de inmueble y, dado que lo reconoce como acreedor hipotecario, con el producto de la venta, pagaría los créditos a su favor (inc. 3, art. 18 Ley 723 de 2002).

Y, si se desvirtúa que ARGEMIRO QUINTANA RIVERA es acreedor hipotecario exento de culpa, aun así, carente de derechos real de hipoteca, tiene la acción personal derivada del título valor Pagaré, contenido en la misma Escritura Pública de Hipoteca, la Nro.0079 de enero 20 de 2004, lo que faculta continuar el proceso "Ejecutivo" acá planteado, pero por los ritos del quirografario.

Sobre este ítem, necesario hacer precisión sobre la "**BUENA FE**" y la "**BUENA FE EXCENTA DE CULPA**". Sobre el tema, la Corte puntualiza: "Sobre la diferenciación entre una y otra, señaló la Corte Constitucional en la Sentencia C-740

de 2003": **La buena fe simple**, que equivale a obrar con lealtad, rectitud y honestidad, es la que se exige normalmente a las personas en todas sus actuaciones. El Código Civil, al referirse a la adquisición de la propiedad, la define en el artículo 768, como la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de todo otro vicio. Esta buena fe se denomina simple, por cuanto, si bien surte efectos en el ordenamiento jurídico, estos sólo consisten en cierta protección que se otorga a quien así obra. Es así que, si alguien de buena fe adquiere el derecho de dominio sobre un bien cuyo titular no era el verdadero propietario, la ley le otorga ciertas garantías o beneficios, que si bien no alcanzan a impedir la pérdida del derecho si aminoran sus efectos. Tal es el caso del poseedor de buena fe condenado a la restitución del bien, quien no será condenado al pago de los frutos producidos por la cosa (C.C. art. 964 párr. 3°); o del poseedor de buena fe que adquiere la facultad de hacer suya la cosa poseída (C.C. arts. 2528 y 2529). Además de la buena fe simple, **existe una buena fe con efectos superiores y por ello denominada cualificada, creadora de derecho o exenta de culpa**. Esta buena fe cualificada, tiene la virtud de crear una realidad jurídica o dar por existente un derecho o situación que realmente no existía. La buena fe creadora o buena fe cualificada, interpreta adecuadamente una máxima legada por el antiguo derecho al moderno: "Error communis facit jus", y que ha sido desarrollada en nuestro país por la doctrina desde hace más de cuarenta años, precisando que: Tal máxima indica que si alguien en la adquisición de un derecho o de una situación comete un error o equivocación, y creyendo adquirir un derecho o colocarse en una situación jurídica protegida por la ley, resulta que tal derecho o situación no existen por ser meramente aparentes, normalmente y de acuerdo con lo que se dijo al exponer el concepto de la buena fe simple, tal derecho no resultará adquirido. Pero si el error o equivocación es de tal naturaleza que cualquier persona

prudente y diligente también lo hubiera cometido, por tratarse de un derecho o situación aparentes, pero en donde es imposible descubrir la falsedad o no existencia, nos encontramos forzosamente, ante la llamada buena fe cualificada o buena fe exenta de toda culpa". (Resalta el Despacho).

Distinción, la anterior, sobre la que se cimenta el hecho, que si bien es cierto al señor ARGEMIRO QUINTARA RIVERA se le reconoció la calidad de tercero acreedor hipotecario de buena fe, previamente solicitada por él, en la Sentencia Nro. 024 del 29 de mayo de 2013, proferida por el Juzgado 2° Penal de Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá, confirmada en lo que a este asunto respecta, por la Sentencia del Tribunal Superior de Bogotá, Sala Penal de Extinción de Dominio, del 1 de diciembre de 2020, dicha "BUENA FE" no se calificó como "EXENTA DE CULPA", razón por la cual no es la entidad estatal directamente o a través de fiduciaria, la encargada de realiza la venta de inmueble hipotecado, para pagar con su producto el crédito a su favor. Por el contrario, obsérvese que ya en el Fallo de Segunda Instancia, en el numeral DECIMO, la Sala del Tribunal Resolvió "**COMPULSAR COPIAS**", para que la Fiscalía investigue si es viable extinguir el dominio sobre bienes o valores equivalentes de ARGEMIRO QUINTERO RIVERA, demandante en este proceso "Ejecutivo Hipotecario".

B.- La segunda situación, que se desprende de las normas en estudio, que no se configuran en éste, es que no se declare la extinción de dominio, por lo que no se afecta el gravamen hipotecario y; el señor ARGEMIRO QUINTANA RIVERA mantendría la garantía sobre el bien y, por ende, en el proceso puede hacer valer su derecho preferente en razón de la prelación del crédito, aun a pesar de que el asunto se tramitara por las reglas del "Ejecutivo Singular".

Las anteriores consideraciones, teniendo en cuenta la fecha en que se instauró la demanda de la referencia; la necesidad de proveer una tutela judicial efectiva y; que el asunto, sometido a la estricta regla del proceso "Ejecutivo Hipotecario" no pueda tramitarse hasta que se embargue el bien con garantía real, justifican la aplicación de las normas que la Doctrina y la Jurisprudencia han denominado como "Excepción Mixta" y: así continuar adelante la ejecución.

Más aun, dado que existe una posibilidad sustancial de ejercer la acción personal a continuación de la real, cuando con ésta no se logre obtener la satisfacción del crédito, sin que sea necesario realizar una nueva demanda, tal como lo pregona el Código de Procedimiento Civil, bajo cuyo régimen se trámite éste (num. 7, art. 557 del C. de P. Civil y núm. 5, art. 468 del C.G.P.).

Por todo lo dicho, la titular del **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGO, VALLE DEL CAUCA**, Administrando Justicia por autoridad de la Ley y en nombre de la República de Colombia, con fundamento en el artículo 507 del C. de P. Civil,

F A L L A

PRIMERO: ORDÉNASE SEGUIR ADELANTE LA EJECUCION COMO FUE DECRETADA. Con tal fin, procédase al avalúo y posterior remate de los bienes que en un futuro se llegasen a embargar y secuestrar a la demandada por cuenta de este proceso, para que con su producto, se pague al señor **ARGEMIRO QUINTANA RIVERA** el valor del crédito, con sus intereses y costas, a cargo de la señora **MARÍA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBAR**, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 31'397.800.-

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

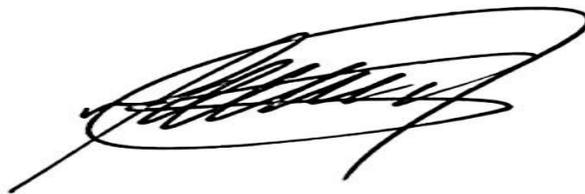
Proceso, conforme a lo ordenado en el Mandamiento de Pago. **REQUIÉRESE** por medio de éste a las partes para que la presenten.

TERCERO: CONDÉNASE a la ejecutada **MARIA EUCARIS MONSALVE DE ESCOBAR**, identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 31'397.800, a pagar las **COSTAS** del proceso, las cuales se tasarán oportunamente por el Despacho, conforme quedó anotado en la motivación.

CUARTO: COMUNICAR lo acá decidido al Juzgado Segundo Penal de Circuito Especializado de Extinción de Dominio de Bogotá D.C.

CÓPIESE, NOTIFIQUESE Y CÚPLASE

LA JUEZ,



MARTHA INÉS ARANGO ARISTIZÁBAL