Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

INTERLOCUTORIO NÚMERO 0421.-
PROCESO: "EJECUTIVO HIPOTECARIO" – MÍNIMA CUANTÍA
RADICACION: NRO. 2023-00563-00
DEMANDANTE: "BANCO DAVIVIENDA S.A."
DEMANDADA: LUZ MARY CEBALLOS GIL

(CONTINÚA EJECUCIÓN JUICIO)

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Cartago (Valle del Cauca), febrero veinte (20) de dos mil veinticuatro (2024)

OBJETO DE ESTE PRONUNCIAMIENTO

Dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 440 del Código General del Adjetivo, dentro del Proceso **"EJECUTIVO CON ACCIÓN REAL"** adelantado por el **"BANCO DAVIVIENDA S.A."**, a través de Mandatario Judicial, en contra de la señora **LUZ MARY CEBALLOS GIL.**

SINTESIS DE LA ACTUACION PROCESAL

Por Escritura Pública Nro. 3489 del 6 de noviembre de 2018, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Cartago (V), debida y oportunamente registrada, la señora LUZ MARY CEBALLOS GIL, mayor de edad y vecina de esta ciudad, constituyó hipoteca a favor del "BANCO DAVIVIENDA S.A.", sobre el siguiente bien inmueble: una casa de habitación, junto con el lote en el cual se encuentra construida, ubicada en la calle 22B Nro. 16A-02, Lote 1, de la Manzana N, de la urbanización "El Limonar-II Etapa", de la nomenclatura urbana de Cartago, Valle del Cauca; con una extensión superficiaria de 72 metros cuadrados, área construida 56.52 metros cuadrados; alinderada, según título de adquisición, así:

NORTE: Con la vía #10, en extensión de 12:00 metros; **SUR:** Con la zona verde #8, en extensión de 12:00 metros; **ORIENTE:** Con la vía #4, en extensión de 6:00 metros; **OCCIDENTE:** Con el lote #2, en extensión de 6:00 metros; predio distinguido con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 375-91767 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 "BANCO DAVIVIENDA S.A."; habiendo suscrito posteriormente ésta, en favor de aquel, los Pagarés Nros. 05712011900073326, del 16 de diciembre de 2019, por $23'500.000,00; y el Nro. 05712011900051918, del 25 de febrero de 2019, por $34'700.000,00, que se debían cancelar, ambos, en 180 cuotas mensuales; pactándose en ellos 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 extinguidos los plazos y exigir judicialmente la cancelación de las obligaciones, en caso de retraso en el pago de una cualquiera de las cuotas de amortización; encontrándose en mora la obligada desde el 16 de enero de 2020, respecto al primero de los citados y; desde el 25 de marzo de 2019, el segundo; fechas en las que la obligaciones quedaron reducidas a las sumas demandadas.

Razones, las precedentes, por las que el "BANCO DAVIVIENDA S.A.", a través de Gestor Judicial, en escrito del cual nos tocó conocer el 21 de septiembre de 2023, demandó a la señora LUZ MARY CEBALLOS GIL, 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 paguen los créditos, incluidos capitales, intereses y costas.

Demanda a la cual se anexó la primera copia registrada y autenticada de la Escritura Pública Nro. 3489 del 6 de noviembre de 2018, otorgada en la Notaría Segunda del Círculo

de Cartago (V), los Pagarés (Contratos de Mutuo), suscritos por la ejecutada en favor del "BANCO DAVIVIENDA 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 Supefinanciera de Colombia.

Mediante el Interlocutorio Nro. 2434 del 4 de diciembre de 2023, el Despacho libró Mandamiento de Pago contra la persona y bienes de la señora LUZ MARY CEBALLOS GIL y en favor del "BANCO DAVIVIENDA 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, en la forma indicada en el artículo 8, de la Ley 2313 de 2022, con la obligada LUZ MARY CEBALLOS GIL, 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; diligencia para la cual se comisionó a la Alcaldía de esta Municipalidad, según Despacho Nro. 086 del 18 de diciembre de 2023.

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

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 los Pagarés o Contratos de Mutuo suscritos por la demandada LUZ MARY CEBALLOS GIL, de los cuales se dio cuenta inicialmente, en los que se declaró deudora del "BANCO DAVIVIENDA S.A." por las sumas ya indicadas, respaldadas 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.

Títulos-Valores **-Pagarés-**, que reúnen 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:** -las promesas incondicionales de pagar unas sumas determinadas de dinero, el nombre de la persona a quien debe 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, fecha y lugar de creación-.

Siendo además las obligaciones contenidas en los citados Pagarés, **EXPRESAS:** cuál es la de pagar las sumas demandadas en los términos y condiciones allí pactados, dentro de los plazos también señalado en ellos; estableciéndose en dichos documentos los titulares por activa y por pasiva de las relaciones jurídicas, 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 exigen 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 virtud de la cláusula aceleratoria; por lo que pueden 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 hipotecado, 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" y un "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 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 avalúo, para que con su producto se pague a la entidad demandante los créditos, 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, **DECRETASE LA VENTA EN PUBLICA 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 DAVIVIENDA S.A."**, los créditos, intereses y las costas del proceso, a cargo de la señora **LUZ MARY CEBALLOS GIL**, identificada con la cédula de ciudadanía No.38'901.338 de Argelia (Valle).

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 DE LOS CRÉDITOS** en la forma y términos del artículo 446 del Estatuto General del Proceso, conforme a lo ordenado en el Mandamiento de Pago. **REQUIÉRESE** a las partes para que las presenten.

CUATRO: CONDENAR a la ejecutada **LUZ MARY CEBALLOS GIL,** identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 38'901.338 de

Argelia (Valle), a pagar las **COSTAS** del proceso, las cuales se tasarán por el Despacho en el momento oportuno.

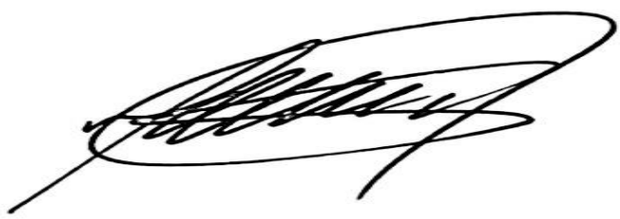
QUINTO: DEJAR SIN EFECTO ALGUNO la **"PROHIBICION DE TRANSFERENCIA"**, el **"DERECHO DE PREFERENCIA"** y el **"PATRIMONIO DE FAMILIA"**, constituidos sobre el bien hipotecado perseguido en éste, conforme a lo dicho en la parte motiva de esta providencia.

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 Nro. 375-91767.

SEXTO: NOTIFIQUESE esta decisión por Estado Virtual, conforme a lo ordenado en los artículos 295 del Compendio General Adjetivo 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 ibidem).

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA JUEZ,



MARTHA INES ARANGO ARISTIZABAL