

JUZGADO PROMISCOO MUNICIPAL

Zapatoca, Santander, Dieciséis (16) de Mayo de dos mil veintitrés (2023).

Mediante apoderado judicial, la señora **NIDIA CONSTANZA ARISTIZÁBAL LÓPEZ** identificada con la cédula de ciudadanía No. 63.329.763, promueve proceso ejecutivo para la efectividad de la Garantía Hipotecaria de menor cuantía en contra del señor **AQUILEO ARENAS FERREIRA** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.102.548.369.

LA CONTROVERSIA:

1. La Demanda:

La señora NIDIA CONSTANZA ARISTIZÁBAL LÓPEZ mediante apoderado judicial, el día quince (15) de Septiembre de dos mil Veintidós (2022), presentó demanda ejecutiva para la efectividad de la Garantía Hipotecaria de menor cuantía en contra del señor **AQUILEO ARENAS FERREIRA** para que con su citación y audiencia, previos los trámites legales se libre mandamiento de pago a favor de la señora NIDIA CONSTANZA ARISTIZÁBAL LÓPEZ y en contra de AQUILEO ARENAS FERREIRA con relación al pagaré número 001 por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000.00); por los intereses corrientes por la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000.00) M/CTE desde el 08 de abril de 2022 hasta el 07 de mayo de 2022; por los intereses de mora a la tasa máxima autorizada sobre la suma de capital anterior desde el 08 de mayo de 2022 hasta cuando se verifique el pago total de la obligación; ordenar que se decrete la venta en pública subasta del inmueble hipotecado con matrícula inmobiliaria No. 326-1884, se decrete el embargo y secuestro del bien inmueble y además se condene en costas y agencias en derecho.

Como hechos señala:

1.- Que el señor AQUILEO ARENAS FERREIRA suscribió el día 12 de agosto del año 2021 en la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga y a favor de NIDIA CONSTANZA ARISTIZABAL LOPEZ una escritura pública de constitución de hipoteca abierta sin límite de cuantía con la cual gravó a favor de la demandante el inmueble de su propiedad identificado con el No. 326-1884 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca, respecto del siguiente inmueble de su propiedad: Una casa, el suelo que ocupa y su solar anexo, ubicada en la carrera 12 número 20-20 del Municipio de Zapatoca (Sder), de extensión aproximada de 90 mts 2 y determinada por los siguientes linderos: POR EL ORIENTE Y NORTE: con predios de BERNARDO PRADA PINILLA , deslindando un barranco y paredón de material; POR EL SUR: con predios de ESTHER DURAN; POR EL OCCIDENTE: con la carrera 12 deslindando paredes. Este predio se identifica en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Zapatoca con el folio de matrícula inmobiliaria No. 326-1884 y en el catastro como predio No. 010001230014000.

2.- Que el gravamen hipotecario que se constituyó sobre el inmueble No. 326-1884 dado en hipoteca garantiza el pago de todas las obligaciones económicas que haya contraído AQUILEO ARENAS FERREIRA a favor de NIDIA CONSTANZA ARISTIZABAL LOPEZ que se encuentren contenida en títulos valores, letras pagarés etc.

3.- Que el señor AQUILEO ARENAS FERREIRA además de garantizar el pago de la obligación con el gravamen hipotecario recién mencionado, suscribió el día ocho (08) de septiembre del año 2021 en el Municipio de Bucaramanga, en la Notaría Novena de Bucaramanga, a favor de la acreedora NIDIA CONSTANZA ARISTIZABAL LOPEZ, un pagaré numero 001 por la suma total de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50.000.000.00) por concepto de capital para garantizar el pago de un préstamo de dinero que le hizo la demandante a su favor por la mencionada suma de dinero.

4.- Que el plazo del pagaré, el demandado AQUILEO ARENAS FERREIRA, se comprometió a cancelar la totalidad de la obligación económica asumida, aceptada y suscrita en el pagaré No.001 a más tardar el día ocho (08) de septiembre del año 2023 que corresponde a la fecha de vencimiento pactada en el pagaré.

5. Que el demandado además de comprometer se responsabilidad personal, mediante escritura pública No. 1.799 del 12 de agosto del año 2021 de la Notaria Novena del Círculo de Bucaramanga, que se encuentra debidamente registrada en la anotación No. 30 del folio No. 326-1884 se constituyó en deudor hipotecario de mi mandante por cuantía abierta, indeterminada e ilimitada.

6. Que la cuantía de la hipoteca abierta se concretó posteriormente en la suma total CINCUENTA SEIS MILLONES DE PESOS (56.000.000.00) M/CTE con corte el día 08 de septiembre del año 2022, que corresponde al capital más los intereses de plazo y moratorios causados correspondientes hasta la fecha de presentación de esta demanda.

7. Que la totalidad de la obligación económica dineraria que contiene el pagare No. 001 suscrito por el demandado es clara, es expresa y es actualmente exigible, a partir del día 08 de mayo de 2022 fecha está en que la acreedora aplico la cláusula aceleratoria, por mora en el pago de la cuota mensual programada para esa fecha y declaro en consecuencia vencida la obligación.

8. Que el actual propietario del inmueble es AQUILEO ARENAS FERREIRA, conforme lo acredita el certificado reciente que se anexa y en razón a lo previsto en el artículo 2.452 del código Civil, la hipoteca da a la acreedora el derecho de perseguir la finca hipotecada, norma concordante con el artículo 468 del Código General del Proceso.

9. Que NIDIA CONSTANZA ARISTIZABAL LOPEZ, ha optado por hacer efectivo el pagaré, por aplicación de la cláusula aceleratoria y hacer efectivo el gravamen hipotecario constituido por la demandado.

11. Que la demandante NIDIA CONSTANZA ARISTIZABAL LOPEZ, es tenedora legítima de la hipoteca contenida en la escritura pública No. 1.799 del 12 de agosto del año 2.021 de la Notaría Novena del Circulo de Bucaramanga por ser la acreedora hipotecaria; también es tenedora legítima del pagaré No.001 base de recaudo y en esas condiciones me ha conferido poder especial para proceder judicialmente al cobro de las sumas adeudadas.

2. La orden de pago:

Mediante auto calendado el veintiuno (21) de Octubre de dos mil veintidós (2022), se libró mandamiento de pago en contra del demandado **AQUILEO ARENAS FERREIRA** y a favor de la señora **NIDIA CONSTANZA ARISTIZÁBAL LÓPEZ** en la forma solicitada en el libelo demandatorio, decretándose en la misma providencia el embargo y secuestro del bien inmueble hipotecado,

identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 326-1884 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca.

3. La Notificación:

El demandado Señor **AQUILEO ARENAS FERREIRA**, se notificó del mandamiento de pago en la forma indicada en el artículo 8 del decreto 806 de 2020, hoy Ley 2213 de 2022, sin que le hubiese dado contestación a la misma ni propuesto excepciones.

MOTIVACION:

1. Fundamento Legal:

Según se sabe por la teoría general de las obligaciones, el patrimonio del deudor constituye la prenda general de sus acreedores, ya que la misma ley los faculta en orden a hacer efectivos sus créditos, sobre los bienes del obligado. Lo anterior es valedero si se tiene en cuenta que el patrimonio personal es de un contenido económico, sin constituir un vínculo de persona a persona, cuando un deudor se obliga no compromete la persona sino sus bienes, es que los elementos activos del patrimonio se hallan efectos al pago de sus deudas.

“toda obligación personal –afirma el artículo 2488 del código civil- da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre los bienes raíces o muebles del deudor sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables designados en el artículo 1677”.

Por otra parte y como consecuencia del anterior ordenamiento y con referencia a la ejecución forzada, preceptúa el artículo 2492 del mismo código que: “Los acreedores, con las excepciones indicadas en el artículo 1677, podrán exigir que se vendan todos los bienes del deudor hasta la concurrencia de sus créditos, incluso los intereses y los costos de la cobranza, para que con su producto se les satisfaga íntegramente, si fueren suficientes los bienes y en caso de no serlo, a prorrata, cuando no haya causas especiales para preferir ciertos créditos”.

Para que el acreedor pueda hacer efectiva la obligación sobre el patrimonio del deudor, tanto el título en que conste como la obligación en sí, debe reunir ciertos requisitos, tal como lo preceptúa el artículo 422 del Código General del Proceso, esto es, ha de ser expresa, clara y actualmente exigible y debe constar en un documento que provenga del deudor o del causante y constituya plena prueba contra él y en el caso sub-lite la escritura pública que se aportó al proceso, y el pagaré..

La hipoteca puede constituirla el propietario de los bienes raíces afectos a ella mediante escritura debidamente inscrita en la Oficina de Registro –arts. 2434, 2435, 2439 y 2443 del código Civil- otorgando al acreedor hipotecario los mismos derechos que tiene el prendario para hacer pagar (art. 2448 C.C.), cuales son el derecho de persecución (art. 2452 C.C.), el de venta en pública subasta (art. 2422 C.C.) y la preferencia (art. 2499 C.C.).

A los términos del artículo 468 del Código General del Proceso, si no se propuso excepción alguna, una vez practicado el embargo de los bienes perseguidos se dictará sentencia que ordene la venta de ellos en pública subasta, para que con el producto de ellos se pague al demandante el crédito y las costas.

2. Crítica de la prueba:

La demanda se fundamenta en el hecho de estar el deudor en mora de pagar el capital y los intereses.

El documento base de recaudo que sustenta el presente proceso ejecutivo lo constituye el pagaré número 001 suscrito el 08 de Septiembre de 2021, por AQUILEO ARENAS FERREIRA en calidad de deudor de la cantidad de \$50.000.000.00, a la señora NIDIA CONSTANZA ARISTIZABAL LOPEZ.

A voces de los arts. 709 a 711 del Código de Comercio, el pagaré constituye un título valor de contenido crediticio, en virtud del cual una persona denominada otorgante o girador, promete pagar de manera incondicional una suma determinada de dinero a otra, denominada tomador o beneficiario, o a quien éste ordene o al portador.

Razones éstas por las cuales el Juzgado libró el mandamiento de pago conforme a las pretensiones de la demanda, al encontrar que los documentos aportados como base de recaudo reunían las exigencias del art.422 del C.G.P., por contener una obligación clara, expresa y exigible, proveniente del deudor, constatable en documento y que constituye plena prueba contra este.

Además del estudio del título valor allegado como base de recaudo, también se examinó la escritura pública número 1799 del 12 de Agosto de 2021 de la Notaría Novena del círculo de Bucaramanga, en primera reproducción debidamente registrada y el folio de matrícula inmobiliaria No. 326-1884 de la oficina de instrumentos públicos de Zapatoca, demostrándose con ellos la existencia y vigencia del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble de propiedad del ejecutado, como garantía de la deuda, hechos que confieren a la acreedora hipotecaria los derechos de persecución, el de venta en pública subasta y el de preferencia, consagrados en los artículos 2448, 2452, 2422 y 2499 del Código Civil

Con los documentos acompañados a la demanda, la parte demandante ha demostrado la existencia de las obligaciones y que el mencionado ejecutado es el actual poseedor del bien inmueble hipotecado.

Una vez examinado el expediente se puede decir que no existe documento debidamente autenticado donde conste el pago de las obligaciones y las costas del proceso.

3. Razonamientos finales:

Del examen del expediente fluye que no presenta vicios capaces de generar la nulidad de lo actuado, además es claro que concurren los elementos necesarios para decidir.

El bien inmueble hipotecado se encuentra debidamente embargado.

No se interpuso recurso alguno en contra del mandamiento ejecutivo ni se formularon excepciones y habiéndose cumplido el embargo del bien hipotecado, el Juzgado da aplicación a lo estatuido en el artículo 468 del Código General del Proceso, ordenando la venta del mismo en pública subasta, liquidando el crédito y ordenando condenar en costas a la parte demandada.

En virtud de lo anteriormente expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Zapatoca, Santander,

RESUELVE :

PRIMERO: ORDENAR SEGUIR ADELANTE LA PRESENTE EJECUCIÓN en contra del demandado señor: **AQUILEO ARENAS FERREIRA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.102.548.369 conforme a lo ordenado en el mandamiento de pago de fecha veintiuno (21) de Octubre de dos mil veintidós (2022).

SEGUNDO: DECRETAR LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA del bien inmueble, ubicado en la carrera 12 No. 20-20 del Municipio de Zapatoca (Santander), con una extensión aproximada de 90 metros cuadrados, y determinada por los siguientes linderos: por el **ORIENTE Y NORTE**: con de BERNARDO PRADA PINILLA, deslindando un Barranco y paredón de material; por el **SUR**: con de ESTHER DE DURAN; por el **OCCIDENTE**: con la carrera 12, deslindando paredes.

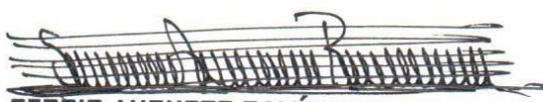
TERCERO: ORDENAR que con el producto del remate se pague a la parte demandante el crédito por capital, intereses y costas, las cuales se liquidarán en su oportunidad conforme al artículo 446 del C.G.P.

CUARTO: CONDENASE en costas a la parte demandada.

QUINTO: INCLÚYASE en la liquidación de costas la suma de **TRES MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$3.550.000,00) M/CTE**, como agencias en derecho con cargo a la parte ejecutada.

SEXTO: Teniendo en cuenta el despacho comisorio que se tramitó en la Inspección Municipal de Policía de Zapatoca - Santander, agréguese el despacho diligenciado al expediente, conforme a lo dispuesto en el art. 40 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


SERGIO AUGUSTO RAMÍREZ SUPELANO
Juez