

JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL

Zapatoca, Santander, Once (11) de Agosto de dos mil veintidós (2022).

Mediante apoderado judicial, **EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** con NIT. 800.037.800-8, promueve proceso ejecutivo para la efectividad de la Garantía Hipotecaria de mínima cuantía en contra de los señores **LUIS ALEJANDRO RODRÍGUEZ SOLANO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.796.701 y **DIANA MABEL VELÁSQUEZ JIMÉNEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.876.539.

LA CONTROVERSIA:

1. La Demanda:

El BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. mediante apoderado judicial, el día Veinticuatro (24) de Febrero de dos mil Veintiuno (2021), presentó demanda ejecutiva para la efectividad de la Garantía Hipotecaria de mínima cuantía en contra de los señores **LUIS ALEJANDRO RODRÍGUEZ SOLANO y DIANA MABEL VELÁSQUEZ JIMÉNEZ** para que con su citación y audiencia, previos los trámites legales se libre mandamiento de pago a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. y en contra de **LUIS ALEJANDRO RODRÍGUEZ SOLANO y DIANA MABEL VELÁSQUEZ JIMÉNEZ** con relación al pagaré número 060116100005082 por la suma de TRECE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$13.550.525.00); por los intereses corrientes a la tasa del DTF+5.5. por la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$2.531.224.00) M/CTE desde el 25 de marzo de 2016 hasta el 25 de septiembre de 2016; por los intereses de mora a la tasa máxima autorizada sobre la suma anterior desde el 26 de septiembre de 2016 hasta cuando se verifique el pago total de la obligación; por la suma de UN MILLÓN TRES MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS M/CTE (\$1.003.629.00), correspondiente a otros conceptos contenidos y aceptados en el pagaré señalado anteriormente; en contra de los señores **LUIS ALEJANDRO RODRÍGUEZ SOLANO y DIANA MABEL VELÁSQUEZ JIMÉNEZ**, por las sumas de: UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS (\$1.999.993.00) M/CTE, representada en el título valor pagaré No. 4866470211215116; más la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$ 293.159.00) M/CTE por intereses corrientes desde el 21 de mayo de 2016 hasta el 21 de Diciembre de 2016; por la suma de los intereses moratorios a la tasa equivalente al máximo legal permitido y certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia desde el 22 de Diciembre de 2016 hasta el pago total de la obligación; ordenar que se decrete la venta en pública subasta del inmueble hipotecado y a su vez con el producto de la venta se paguen los créditos, intereses, otros conceptos y además se condene en costas y gastos del proceso.

Como hechos señala:

1.- Que la señora **MARÍA GLADYS JIMÉNEZ VELÁSQUEZ**, el día veintinueve (29) de mayo de dos mil quince (2015), suscribió y aceptó el pagaré No. 060116100005082, por valor de DIECINUEVE MILLONES OCHENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$19.085.920, con fecha de vencimiento el día veinticinco (25) de septiembre de dos mil dieciséis (2016).

2.- Que el anterior título valor respalda la obligación No. 725060110073851 la cual fue fijada para ser cancelada en ochenta (84) con un interés tasa variable DTF+5.5 puntos efectiva anual.

3.- Que el total desembolsado fue un valor de VEINTICUATRO MILLONES CIENTO MIL PESOS M/CTE (\$24.100.000), el cual fue diferido en catorce (14) cuotas semestrales, siendo la primera de ellas para el día 25 de Marzo de 2016, sin embargo, solo se recibió pago hasta el día 25 de septiembre de 2016 (fecha de la segunda cuota), aplicándole un abono a capital de NUEVE MILLONES CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS M/CTE (\$9.043.855), quedando así, un saldo de capital por valor de QUINCE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO PESOS (\$15.056.145).

4.- Que el saldo de capital fue diferido en las Diez (10) cuotas semestrales restantes, cada una por valor de UN MILLÓN QUINIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS M/CTE (\$1.505.620) y cuyas fechas de pago serían, de conformidad con la tabla de amortización anexa como prueba, así:

CUOTA No.	VALOR	FECHA DE PAGO
5	\$1.505.620	25/03/2018
6	\$1.505.620	25/09/2018
7	\$1.505.620	25/03/2019
8	\$1.505.620	25/09/2019
9	\$1.505.620	25/03/2020
10	\$1.505.620	25/09/2020
11	\$1.505.620	25/03/2021
12	\$1.505.620	25/09/2021
13	\$1.505.620	25/03/2022
14	\$1.505.620	25/09/2022

5.- Que de la facultad que le asiste al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. ante el incumplimiento de la señora MARÍA GLADYS JIMÉNEZ VELÁSQUEZ, se procedió a diligenciar el título al vencimiento de la segunda cuota, por consiguiente la prescripción de cada cuota debe ser tratada en forma independiente. En virtud de lo anterior, tenemos que de la obligación No. 725060110073851, desde la sexta hasta la décimo cuarta cuota pactada, se encuentran vigentes, exigibles y vencidas desde el día veinticinco (25) de septiembre de 2016, con saldo de capital de TRECE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$13.550.525).

6.- Que el pagaré No. 060116100005082 que respalda la obligación No. 725060110073851, fue endosado en propiedad por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. a FINAGRO y a su vez FINAGRO endosó en propiedad y sin responsabilidad al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., por lo que, es el demandante, el tenedor legítimo de este título valor objeto del presente proceso.

7.- Que como intereses corrientes se pactaron una tasa variable DTF+5.5 puntos efectiva anual adeudando el demandado los mismos desde el veinticinco (25) de marzo de dos mil Dieciséis (2016) hasta el día veinticinco (25) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO PESOS M/CTE (\$2.531.224 M/CTE).

8.- Que la obligación No. 725060110073851, se encuentra vencida desde el día veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) fecha desde la cual se hizo exigible la obligación, generándose intereses de mora con saldo por capital de TRECE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL QUINIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE (\$ 13.550.525).

9.- Que la señora MARÍA GLADYS JIMÉNEZ VELÁSQUEZ aceptó con el pagaré No. 060116100005082 en razón a otros conceptos la suma de UN MILLÓN TRES MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE PESOS (\$1.003.629 M/CTE).

10.- Que la señora MARÍA GLADYS JIMÉNEZ VELÁSQUEZ, el día veintinueve (29) de mayo de dos mil quince (2015), suscribió y aceptó el pagaré No. 4866470211215116, por valor de DOS MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS M/CTE (\$2.497.951), con fecha de vencimiento el día 21 de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

11.- Como intereses corrientes se pactaron una tasa máxima dada por la superintendencia Financiera, adeudando los demandados los mismos desde el veintiuno (21) de mayo de dos mil dieciséis (2016) hasta el día veintiuno (21) de Diciembre de dos mil Dieciséis (2016), la suma de DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$293.159 M/CTE).

12.- Que la obligación No. 4866470211215116, se encuentra vencida desde el día veintidós (22) de Diciembre de dos mil Dieciséis (2016) fecha desde la cual se hizo exigible la obligación, generándose intereses de mora con saldo por capital de UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS M/CTE (\$1.999.993.00).

13.- Que para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, además de su responsabilidad personal la señora MARÍA GLADYS JIMÉNEZ VELÁSQUEZ, gravó a favor de su poderdante, con HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y DE CUANTÍA INDETERMINADA, según consta en la Escritura No. Mil Doscientos Noventa y Nueve (1.299) del 01 de Septiembre de 2015 de la Notaría Única del Circulo de Girón (Santander), un predio rural denominado "SAN ISIDRO", situado en la Vereda El Chanchón del Municipio de Zapatoca (Santander), con una extensión aproximada de CUATRO HECTÁREAS (4 Has), y se encuentra alinderado así: **ORIENTE:** De Pablo Emilio afanador por cerca de alambre; **NORTE:** Con de Pablo Emilio Afanador por cercas de alambre. **OCCIDENTE:** con de Bernardo Diaz, por cercas de alambre, **SUR:** Con de Erasmo Jiménez por cercas de alambre. Predio inscrito en catastro con número 000000160037000 y registro bajo el folio de Matrícula inmobiliaria No. 326- 2738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca (Santander).

14.- Que a pesar de los requerimientos hechos por parte del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A., la señora MARÍA GLADYS JIMÉNEZ VELÁSQUEZ no ha cancelado sus acreencias.

15.- Que la señora MARÍA GLADYS JIMÉNEZ VELÁSQUEZ vendió a los señores OMAIRA RINCÓN ROJAS y LUIS ALEJANDRO RODRÍGUEZ SOLANO mediante la Escritura Pública de compraventa No. 077 del 28 de Febrero de 2017 de la Notaria Única de Zapatoca, registrada en la anotación No.009 del folio de Matrícula inmobiliaria No. 326-2738 del predio hipotecado al Demandante anteriormente citado, por lo que de conformidad con el inciso tercero del numeral primero del Artículo 468 del C.G.P., contra los actuales propietarios es que se debe dirigirse la demanda.

16.- Que la señora OMAIRA RINCÓN ROJAS vendió su cuota parte del 50% a la señora DIANA MABEL JIMÉNEZ VELÁSQUEZ mediante la Escritura Pública de Compraventa No. 397 del 17 de Octubre de 2017

de la Notaría Única de Zapatoca, registrada en la anotación No. 010 del folio de Matrícula inmobiliaria No. 326-2738 del predio hipotecado al Demandante anteriormente citado, por lo que de conformidad con el inciso tercero del numeral primero del Artículo 468 del C.G.P., contra los actuales propietarios es que se debe dirigirse la demanda.

17.- Que la deudora se obligó a pagar a favor del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S. A., intereses en caso de mora a la tasa máxima legal permitida, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

18.- Que los plazos para cancelar las obligaciones se han vencido, por cuanto el deudor ha incumplido con el pago de las cuotas de capital y de los intereses, por lo tanto, es procedente el cobro de las deudas desde que se hicieron exigibles hasta que se efectuó el pago, por cuanto son unas obligaciones claras, expresas y exigibles a cargo de la deudora.

19.- Que el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. le ha conferido poder para actuar como apoderado judicial en representación de IVÁN ALEXANDER RUIZ NAVARRO, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bucaramanga, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 91.519.007 expedida en Bucaramanga (Santander), quien obra como APODERADO GENERAL según consta en la Escritura Pública Número Cero Doscientos Veintisiete (0227) de fecha 02 de Marzo de 2.020, otorgada en la Notaría veintidós del círculo de Bogotá, inscrita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, en calidad de Profesional Universitario de la Regional Santandereños del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A. el cual he aceptado, por lo que solicito se me reconozca personería jurídica para actuar.

2. La orden de pago:

Mediante auto calendarado el veinticinco (25) de Marzo de dos mil veintiuno (2021), se libró mandamiento de pago en contra de los demandados **LUIS ALEJANDRO RODRÍGUEZ SOLANO y DIANA MABEL VELÁSQUEZ JIMÉNEZ** y a favor del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.** 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. 326-2738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca.

3. La Notificación:

Los demandados Señores **LUIS ALEJANDRO RODRÍGUEZ SOLANO y DIANA MABEL VELÁSQUEZ JIMÉNEZ**, se notificaron del mandamiento de pago en la forma indicada en el artículo 8 del decreto 806 de 2.020, sin que le hubiesen 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 los pagarés.

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 los deudores 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 060116100005082 suscrito el 29 de Mayo de 2015, por MARÍA GLADYS JIMÉNEZ VELÁSQUEZ en calidad de deudora de la cantidad de \$19.085.920.00, y del pagaré número 4866470211215116 suscrito el 29 de Mayo de 2015 por MARIA GLADYS JIMENEZ VELASQUEZ en calidad de deudora de la suma de \$2.497.951.00 al BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

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 1.299 del 01 de septiembre de 2.015 de la Notaría Única del círculo de Girón-Santander, en primera reproducción debidamente registrada y el folio de matrícula inmobiliaria No. 326-2738 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 de los ejecutados, como garantía de la deuda, hechos que confieren al acreedor hipotecario 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 los mencionados ejecutados son los actuales poseedores 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 de los demandados señores: **LUIS ALEJANDRO RODRÍGUEZ SOLANO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.796.701 y **DIANA MABEL JIMÉNEZ VELÁSQUEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.876.539 conforme a lo ordenado en el mandamiento de pago de fecha veinticinco (25) de Marzo de dos mil veintiuno (2021).

SEGUNDO: DECRETAR LA VENTA EN PUBLICA SUBASTA del bien inmueble, predio rural denominado "SAN ISIDRO", situado en la Vereda El Chanchón del Municipio de Zapatoca (Santander), con una extensión aproximada de CUATRO HECTÁREAS (4 Has), y se encuentra alinderado así: **ORIENTE:** De Pablo Emilio afanador por cerca de alambre; **NORTE:** Con de Pablo Emilio Afanador por cercas de alambre. **OCCIDENTE:** con de Bernardo Diaz, por cercas de alambre, **SUR:** Con de Erasmo Jiménez por cercas de alambre. Predio inscrito en catastro con número

000000160037000 y registro bajo el folio de Matrícula inmobiliaria No. 326- 2738 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zapatoca (Santander).

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 DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL PESOS (\$3.268.000,00) M/CTE**, como agencias en derecho con cargo a la parte ejecutada.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.


SERGIO AUGUSTO RAMÍREZ SUPELANO
Juez