



**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
TURBACO-BOLÍVAR**

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. Turbaco – Bolívar, noviembre ocho (08) de dos mil veintitrés (2.023).

SENTENCIA No. 0158.

Tipo de proceso: Apelación de sentencia
Demandante/Accionante: María de los Reyes Ospino Romero
Demandado/Accionado: Dagoberto Palomino Guerrero y otros e indeterminados
Radicación No. 13433408900120200000301
Consecutivo segunda instancia: 2023-00024

I. OBJETO PARA DECIDIR.

Procede el Despacho a resolver el recurso de apelación interpuesto por la acreedora hipotecaria (Cesionaria) contra el literal CUARTO de la sentencia de fecha 21 de marzo del 2023, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Mahates - Bolívar, mediante la cual se declaró extinguida la obligación hipotecaria sustentado(sic) en la anotación número 8 del folio de matrícula 060-20295.

II. ACTUACIÓN PROCESAL.

Mediante auto de fecha 13 de junio del 2023, este Despacho admitió el recurso de apelación de la citada decisión y ordenó correr traslado automático a la parte apelante para sustentar los reparos que, de manera concreta, formuló contra el fallo del A-quo dentro de los 5 días siguientes a la notificación de esa decisión, acto que se cumplió el 22 de junio de esta misma anualidad.

A su vez, dispuesto el traslado de la sustentación a la parte no apelante, mediante fijación en lista No. 028 del 28 de junio de 2.023, fue allegado a través del buzón institucional memorial del apoderado de la demandante solicitando que sean desestimadas las pretensiones de la recurrente y se confirme la sentencia objetada.

III. PRUEBAS.

- Actuación procesal.
- Folio matrícula inmobiliaria No. 060-20295

IV. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

El Juzgado Promiscuo Municipal de Mahates - Bolívar, mediante proveído del 21 de marzo del 2.023, declaró que la señora María de los Reyes Ospino De Romero, adquirió por saneamiento de la propiedad en virtud de la Ley 1561 del 2012, el dominio pleno y absoluto sobre el bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-20295, ordenó el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada en el presente asunto y declaró extinguida la obligación hipotecaria, inscrita en la anotación No. 8 del citado folio, garantía otorgada por el demandado Dagoberto Palomino Romero a favor de la extinta Caja De Crédito Agrario y Minero, siendo actual cesionaria la señora Claudia María Hernández Álvarez.

V. FUNDAMENTOS IMPUGNACION.

Indica la recurrente que para el inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No.060-20295, objeto de saneamiento, de conformidad con la anotación número 009 del certificado de libertad y tradición, mantiene vigente una orden de embargo, contenida en oficio 956 del 19 de

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

octubre de 1995 proferido por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena de indias, sobre el cual gravita una garantía hipotecaria. Inmueble que se encuentra secuestrado por orden del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena dentro del proceso radicado con el número 13001310300419950455800, según diligencia practicada el 08 de marzo de 2017, haciéndole entrega formal al señor secuestre Jorge Elías Meléndez Sierra, quien desde entonces viene ejerciendo su administración y cuidado; razón anterior que impide a la parte demandante tener una posesión que la acredite como dueña del inmueble por más de 20 años, por estar el inmueble en poder del auxiliar de la justicia y máxime que la demandante, no se opuso a la diligencia de secuestro, al momento de su desarrollo ni dentro de los 20 días siguientes, tal como lo dispone el artículo 309 del Código General del proceso.

Siendo así, la demandante no cumple con la posesión material de los cinco (5) años toda vez que no tiene un justo título ni tampoco cumple con la posesión irregular de los diez (10) años que indica la ley 1561 del año 2012

Argumenta igualmente, que se logró demostrar que la señora María de los Reyes Ospino de Romero, tampoco cumple con otros requisitos para declarar prosperas sus pretensiones, como lo son la explotación económica (en el predio el día de la inspección ocular efectuada por el Juzgado de primera instancia 07 de octubre de 2022, no se pudo evidenciar vivienda alguna, inclusive en la prueba del dictamen pericial presentado por el ingeniero José Yoli Vives lo confirma en los 3.2.1 folio 14 y 3.5 folio 15, se probó que solo existe un kiosco sin concluir) y no existe dentro del proceso prueba documental que evidencie conservación ambiental certificada (en la demanda no existió este documento para su comprobación).

Otro tema con el cual no está conforme es el relacionado con la orden de declarar el levantamiento de la Hipoteca impuesta al predio desde el día 09 de Diciembre del año 1.994 en la Anotación No. 8 del Certificado de Libertad y tradición identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 060-20295, gravamen que, se encuentra vigente y por el cual cursa en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena de indias, demanda por ser el bien la garantía de la Acreedora hipotecaria para recuperar su crédito, se debe tener en cuenta que la mutación del dominio no debe afectar el Gravamen de la Hipoteca, de no ser así, se vulnera el derecho de la parte que busca el cumplimiento de una obligación a través de una garantía Legalmente Constituida.

En consecuencia, solicita se revoque la declaratoria de Extinción de la Hipoteca ordenada por el juzgado de primera instancia.

VI. CONSIDERACIONES.

Los presupuestos procesales exigidos por la ley para la validez formal y existencia del proceso, como son la competencia, capacidad para ser parte, capacidad procesal, y demanda en legal forma, se hallan estructurados, el Juzgado no se detiene en su análisis, pues de faltar alguno de ellos no sería procedente su estudio. Además, como tampoco se observa vicio que genere causal de nulidad que pudiera invalidar total o parcialmente la actuación, esta sede judicial procede a estudiar el caso que ahora nos ocupa.

PROBLEMA JURÍDICO.

De conformidad con el artículo 328 del Código General del Proceso el juez de segunda instancia deberá pronunciarse solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante, razón por la cual determinamos que, el análisis en este proveído se circunscribirá única y exclusivamente a determinar ¿si la declaratoria de Extinción de la Obligación Hipotecaria, en sentencia que se revisa es procedente o no ?, por ser esta la inconformidad planteada por el recurrente.

El artículo 2457 del Código Civil, dispone:

“Extinción de la hipoteca, La hipoteca se extingue junto con la obligación principal. Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.

Y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva. “

De conformidad con la preceptiva legal antes citada, la hipoteca se extingue en los siguientes supuestos: (i) extinción de la obligación principal; (ii) resolución del derecho de quien la constituyó, acaecimiento de la condición resolutoria; y por el cumplimiento del plazo hasta el cual se constituyó; y (iii) cancelación del acreedor mediante escritura pública, debidamente inscrita.

El carácter esencial de la hipoteca es la de ser un derecho real accesorio, pues el fin último de esta garantía real no es otro que garantizar el cumplimiento de la obligación principal, es decir, que no puede existir sin la obligación principal a la que respalda, esto es, si la obligación se extingue necesariamente el gravamen desaparece con este. Dicho esto, es necesario indicar que, en el caso bajo estudio está demostrada con la inscripción No. 008 del folio de matrícula inmobiliaria No. 060-20295 que, sobre el inmueble objeto de saneamiento existe gravamen hipotecario a favor de la Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero y en la anotación No. 9 de ese mismo documento se advierte inscripción de medida cautelar de embargo decretada por el Juzgado Cuarto Civil del Circuito dentro del proceso Ejecutivo Mixto promovido por esa entidad contra DAGOBERTO PALOMINO ROMERO.

Ahora bien, el numeral 5 del artículo 375 del Código General del Proceso el del siguiente tenor literal:

“...En las demandas sobre declaración de pertenencia de bienes privados, salvo norma especial, se aplicarán las siguientes reglas:

*5. A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. Cuando el inmueble haga parte de otro de mayor extensión deberá acompañarse el certificado que corresponda a este. Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. **Cuando el bien esté gravado con hipoteca o prenda* deberá citarse también al acreedor hipotecario o prendario.**”*

Tal preceptiva legal permite hacer partícipe de la acción, a quien detenta la condición de acreedor hipotecario o prendario según corresponda a fin de garantizar al interior del proceso, los derechos que le asisten y de esta manera pueda hacer valer sus derechos y en todo caso, para establecer si la sentencia que se profiera en el juicio de pertenencia tiene la fuerza o no de extinguir tales gravámenes.

Pues bien, el Juzgado de conocimiento dando cumplimiento a lo dispuesto en esa norma mediante proveído adiado 25 de noviembre del 2021, ordenó la citación de la acreedora hipotecaria Caja de Crédito Agrario Industrial y Minero, para que formule los mecanismos de defensa a su favor para la protección de sus derechos, herramientas legales que bien puede esgrimir dentro del proceso que se le cita o a través del proceso ejecutivo para la efectividad de la garantía real.

Examinado el expediente se observar que en calidad de Cesionaria del Crédito Hipotecario comparece al proceso la señora Claudia María Hernández Álvarez, quien además de hacerla parte dentro del proceso y formular las defensas para garantizar no se le vulneren sus derechos, acredita con oficio No. 103 del 17 de febrero del 2022, emitido por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena, la existencia de demanda ejecutiva mixta, inicialmente promovida ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cartagena y cuyo conocimiento en la actualidad está a cargo del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena, proceso dentro del cual se decretó el embargo y secuestro del bien con FMI No. 060-20295 gravado con hipoteca, diligencia contra la cual no se interpuso ningún tipo de oposición, acción que según informe del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Cartagena, aún está vigente.

Traduce lo anterior, que la obligación hipotecaria no ha sido satisfecha y en tal sentido al estar vigente la obligación principal la garantía que la respalda por ser subsidiaria aún subsiste, de tal manera, que, la declaratoria de prosperidad de saneamiento de la propiedad, no tiene el alcance para disponer la extinción del gravamen hipotecario del bien, especialmente, cuando la posesión alegada por la demandante no tiene su origen en el gravamen cuya extinción se declaró y porque si se



JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO TURBACO-BOLÍVAR

extingue la hipoteca, se estarían vulnerando derechos sustanciales de la acreedora hipotecaria, quien como viene dicho ha venido ejerciendo todas las acciones legales a su alcance para el reconocimiento su derecho.

Por último, pero no menos importante recordar que, de acuerdo con el artículo 2452 del Código Civil, el derecho de persecución del bien hipotecado le otorga al acreedor el derecho de perseguir el inmueble, sea quien fuere el que lo posea y a cualquier título que lo haya adquirido, norma sustancial que aplica al presente caso y en tal sentido debemos aplicar, pues desconocerla sería ir en contra de norma sustancial de carácter imperativo y de obligatorio cumplimiento.

Por los anteriores razonamientos, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Turbaco, Bolívar, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR PARCIALMENTE, la sentencia de fecha 21 de marzo del 2023, proferida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Mahates – Bolívar y en ese sentido, revocar el literal CUARTO de dicha decisión mediante el cual, se declaró extinguida la obligación hipotecaria registrada en anotación No. 8 del folio de matrícula 060-20295.

SEGUNDO: Sin costas en esta instancia.

TERCERO: DEVOLVER la presente actuación al juzgado de origen, para lo de su cargo.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

(firmado electrónicamente)
ALFONSO MEZ A DE LA OSSA
JUEZ

Firmado Por:
Alfonso Meza De La Ossa
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 001
Turbaco - Bolivar

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **94d8d08f640308a0b220f958b1a3fd6c43f18c5150272b2cd6f6e96a742cc9fa**

Documento generado en 08/11/2023 11:54:56 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>