

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CALI  
SALA CIVIL**

**Magistrado Ponente: CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ**

Santiago de Cali, veintisiete de octubre de dos mil veinte.

Proceso: Ejecutivo para la efectividad de la garantía hipotecaria  
Demandante: Banco de Bogotá  
Demandados: Leidy Cristina López Jaramillo  
Radicación: 76001-31-03-016-2018-00270-01  
Asunto: Apelación de auto.

Se procede a decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutante, contra el auto por el cual se resolvió, entre otros, “[d]ejar sin valor y efecto los literales *e, f, g y h* de la orden de pago librada [...]”.

**ANTECEDENTES**

1.- El Banco de Bogotá S.A., presentó demanda ejecutiva para la efectividad de la garantía real en contra de Leidy Cristina López Jaramillo, para obtener el recaudo coactivo de las obligaciones incorporadas en los pagarés No. 353274609 y 453307644, suscritos el 26 de enero de 2016 y 27 de febrero de 2018, respectivamente; y ello a través de la venta en pública subasta del bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria N° 370-322078, acerca del cual la demandada constituyó hipoteca para garantía del pago.

2.- Mediante auto de 7 de diciembre de 2018, el juez *a quo* libró orden de apremio en la forma pedida en la demanda, y dispuso el embargo del bien gravado con hipoteca, providencia que resultó notificada a la ejecutada

por conducta concluyente (Fl. 99), quien guardó silencio dentro del término concedido para pronunciarse.

3.- Encontrándose así las cosas, y siendo del caso proferir auto que ordene seguir adelante la ejecución, aparece que el juez a cargo, “[aplicando] la teoría del antiprocesalismo que permite la infirmación de providencias cuando se advierta que en ellas se ha incurrido en errores trascendentales del proceso”, resolvió “[d]ejar sin valor y efecto los literales *e, f, g y h* de la orden de pago librada [...]”, que contenían las órdenes de pago respecto del pagaré No. 453307644, tras considerar que “la garantía hipotecaria fue otorgada para respaldar un crédito de vivienda (conforme los lineamientos de la ley 546 de 1999), no obstante se dejó abierta y sin límites de cuantía, siendo que existe impedimento legal para que así fuera”, lo que deviene en “la imposibilidad de que en [este caso] se hubieren elevado pretensiones ejecutivas por el crédito de vivienda y por otro, buscando amparo para ambos, en la garantía real constituida”.

A lo anterior arribó tras divagar que “[...] [l]os créditos otorgados con base en las disposiciones de la ley 546 de 1999 constituyen una línea especial de acreencias, que en muchos aspectos se diferencia de créditos mercantiles (tipología que corresponde al crédito derivado del pagaré No. 453307644 [...]”, por ejemplo: [...] [i]mpide que la garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble adquirido por los deudores de esta línea de créditos para garantizar el pago, pueda también servir de prenda para el pago de otras obligaciones del deudor, así sea con la misma entidad prestataria. En otras palabras, las hipotecas abiertas y de cuantía indeterminada están proscritas para respaldar otros créditos, sea el que fuere. La anterior conclusión se extrae de la lectura del canon 17.4 y .9 de la ley 546 de 1999, que constituyen criterios legales para que el Gobierno Nacional estableciera las condiciones de los créditos de vivienda individual de largo plazo; en donde se previó taxativamente que los créditos de vivienda deben “Estar garantizados con hipotecas de primer grado [entiéndase: hipotecas cerradas – p.p. Aquellas que garantizan única y exclusivamente una obligación determinada, es decir, un solo crédito con condiciones de pago específicas e inmodificables.”-] constituidas sobre las viviendas financiadas”, lo que además, según dijo, encuentra apoyo en el literal *d* del ordinal 2.2., del Título Tercero, Capítulo Cuarto de la Circular Básica Jurídica – Circular Externa 85 de 2000, expedida por la Superintendencia Financiera, que prevé “d. Garantía con hipoteca de primer grado. El contrato accesorio de hipoteca se debe constituir sobre

el bien inmueble financiado y se debe indicar expresamente que tal hipoteca se contrata para garantizar el préstamo otorgado por la entidad vigilada”, ello, en orden a garantizar el derecho constitucional a la vivienda digna.

Y fue por ese camino que concluyó en la imposibilidad de que “en un mismo proceso se acumulen pretensiones ejecutivas para la efectividad de la garantía real constituida como respaldo de un crédito de ley 546 de 1999 con pretensiones ejecutivas que legalmente no pueden perseguir aquel inmueble hipotecado., [pues] [d]ebe verse que la garantía de pago de cada crédito debe ser distinta: mientras que para el crédito hipotecario por crédito otorgados por ley 546 de 1999 puede serlo en exclusiva la vivienda del deudor cuando se constituye hipoteca para responder por aquella deuda y otros adicionales (porque la ley no lo prohíbe a pesar de que llama al acreedor para que haga proyecciones que le permitan establecer que el crédito va a ser puntualmente atendiendo por el deudor y la garantía real otorgada será suficiente), los créditos comerciales quirografarios no pueden tener como garantía de pago un inmueble que respalda un crédito de vivienda; solamente podrá tener como prenda para garantizar el pago, los demás bienes raíces o muebles (sean presentes o futuros) que perteneciendo al deudor tengan la calidad de embargables (artículo 2488 del C.C. y 599 del C. G. del P.)”; así las cosas, dijo que “[n]o puede pasarse por alto, que el trámite de cada clase de proceso ejecutivo (el que se promoviera para la efectividad de la garantía real y el quirografario que procura el pago de las obligaciones comerciales), legalmente, deberían tramitarse por procedimientos diversos y por demás, el libelo genitor de cada uno, requiere satisfacer requisitos irreconciliablemente diferentes (véanse los cánones 422 y SS. Y 468 y SS. Del C. G. del P.), [por lo que] [e]n el caso de la especie se observa que la hipoteca fue indebidamente constituida para garantizar el crédito otorgado para adquisición de vivienda y los demás que asumiera la deudora, sin límite de cuantía [...], lo cual no [podía] ser consentido por [esa] Oficina Judicial”.

4.- Inconforme con la decisión, la parte demandante interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación, alegando que “ha dado estricto cumplimiento a lo ordenado en la Ley 546 de 1999 y en todas las sentencias proferidas en relación con los créditos hipotecarios; [y que] [l]o afirmado en la providencia [...] se pretende encasillar el presente proceso en lo dictaminado por el artículo 17 de la Ley 546 de 1999 y ello no es posible, [pues] [e]l juzgado decidió dejar sin efectos los literal E, F, G y H del auto que libra mandamiento de pago; esto según por apreciación del señor juez al considerar que la garantía hipotecaria constituida por las partes debe

entenderse como una hipoteca cerrada y no abierta, siendo esta solo accesoria para el pagaré mediante el cual se constituyó el crédito de adquisición de vivienda; [por lo que tal] decisión es incongruente e injustificada, por apreciación incorrecta de la Ley 546 de 1999”, pues, acorde con una interpretación gramatical de la misma, “[...] en ningún momento impide la constitución de hipotecas abiertas”.

Al respecto, atendiendo lo previsto en el artículo 17 *ibídem*, citado por el juez de instancia, indicó que aquel aparte normativo “es muy claro en determinar como requisito para este tipo de créditos estar garantizados por hipotecas de primer grado; más no significa ello que limita a las partes en cuanto a la cobertura de la garantía hipotecaria y al acceso de nuevos créditos, esto es una interpretación errada a la ley”; de ahí, estimó que el Despacho de primera instancia “[desconoce] la voluntad de las partes al momento de la negociación; ya que en la escritura pública de constitución de hipoteca, la parte demandante constituye hipoteca abierta de primer grado y sin límite de cuantía a favor del BANCO, con el objeto de garantizar todas las obligaciones que la hipotecante tuviera o llegare a tener a favor de la entidad aquí demandante anteriores o posteriores a la fecha de la escritura, [por lo que] [n]o cabe duda que las partes pactaron una hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía, la cual, como ya se dijo, tiene por objeto garantizar obligaciones pasadas o futuras, determinadas o determinables, de manera que, contrario a lo considerado por el Juzgado, esa garantía también amparaba los créditos representados en los pagarés objeto de la Litis y que el Despacho está vulnerando la garantía invocada por la parte demandante”.

5.- El juez de primer grado mantuvo su decisión, lo que explica la presencia de estas diligencias en esta instancia, aduciendo que “la parte recurrente [...] no cumplió con la carga de demostrar la ilegalidad que le enrostra al proveído que censura, presupuesto necesario para que se evalúe las inconsistencias o defectos de la providencia atacada”, pues “[no presentó] argumento siquiera somero que permita conectar tan diferentes precisiones, ni explica porque la decisión censurada no está acorde a derecho, sino que simplemente sostiene, sin ningún argumento distinto a su opinión que tal decisión es una interpretación errada de la Ley 546 de 1999”. Por lo demás, “[e]n lo que tiene que ver con la autonomía de la voluntad de las partes, que en [sentir del recurrente] se dejó de lado por el Juzgado, [recordó] que tal autonomía no es absoluta, por el contrario tiene entre sus

restricciones la ley, los derechos fundamentales y otras que se desprenden de las circunstancias o de situaciones de hecho”.

## CONSIDERACIONES

1.- Por sabido se tiene que para el trámite de un proceso de ejecución, conforme lo estipula el artículo 422 del C. G. del P., es presupuesto *sine quanon* la existencia de un título ejecutivo, esto es, de un documento contentivo de una obligación clara, expresa y exigible, proveniente del deudor y que tenga pleno valor probatorio en su contra; de esta suerte, probada la existencia de una obligación con estas características, que solo requiere su cumplimiento, al cual se aspira con la orden judicial pretendida, se abre paso la misma, a fin de lograr su realización coactiva.

En ese contexto, el proceso ejecutivo se caracteriza porque comienza con una providencia que tiene la virtualidad de ser un pronunciamiento acerca del derecho sustancial reclamado, tratamiento especial, en virtud del cual, tal decisión sólo puede ser emitida por el juez, cuando del estricto análisis del título aducido como fundamento de la demanda, se concluye que el mismo reúne las mentadas exigencias legales.

Así, se establece que “[...] el juicio ejecutivo parte de la existencia de un derecho cierto, en principio, no discutido, que permite a su titular acudir a la jurisdicción para obtener el cumplimiento forzado del deudor, por lo que en el evento de que el ejecutado no formule oposición alguna a esa reclamación, el artículo 507 del Código de Procedimiento [hoy, artículo 440 del actual estatuto procesal], prevé que se debe proferir un auto en el que se ordene el remate y avalúo de los bienes embargados, o simplemente seguir adelante la ejecución para el cumplimiento de las obligaciones determinadas en el mandamiento de pago (hacer, no hacer, dar cosas distintas de dinero) [...]”<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia- Sala de casación Civil. Radicación n°. 11001-31-03-018-2013-00104-01. Sentencia SC5515-2019. M.P. Dra. Margarita Cabello Blanco.

Ahora, aunque no se desconoce que según tiene reconocido la jurisprudencia nacional<sup>2</sup>, es labor de los jueces, aun de manera oficiosa, revisar el cumplimiento de los requisitos que dotan de mérito ejecutivo al título que se aporta como base de cobro, cumple advertir que el referido criterio, al tenor del artículo 430 del estatuto procesal, prevé una restricción frente al estudio del título ejecutivo, en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, respecto a los requisitos formales del mismo, pues señala que “los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso”.

2.- Adentrada la Sala Unitaria al caso bajo estudio, evidencia que el juez de primera instancia, pretendiendo justificarse en lo anterior, no sólo pasó por alto el estudio del título ejecutivo como le correspondía –bajo los parámetros anteriores- sino que detuvo su análisis en la garantía otorgada para respaldar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en los pagarés traídos al cobro, lo cual, en todo caso, resultó desacertado conforme a las razones que pasan a verse.

Ciertamente, al tenor de lo establecido en el artículo 468 del C. G. del P., especial para los procesos instaurados para la efectividad de la garantía real, además del título que preste mérito ejecutivo “se acompañara [...] el de la hipoteca o prenda, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten en un período de diez (10) años si fuere posible. [...]”; demanda que, como se sabe, deberá formularse en contra del actual propietario del bien.

Para resolver lo pertinente, se tiene que el artículo 2432 del Código Civil define la hipoteca como “un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”, y el artículo 2455 *ibídem* señala que ésta “podrá limitarse a una determinada suma, con tal que así se

---

<sup>2</sup> Al respecto, puede verse la sentencia de tutela de 1° de octubre de 2009. Exp. 2009-01269-01. Sala Civil. CSJ.

expresare inequívocamente, pero no se extenderá en ningún caso a más del duplo del importe conocido o presunto, de la obligación principal, aunque así se haya estipulado. (...).”<sup>3</sup>

Desde esa perspectiva, la hipoteca tiene por función práctica o económica, garantizar el cumplimiento de una o varias obligaciones principales a las cuales accede, clasificándose, con fundamento en lo previsto en el referido artículo 2455, “como abierta o cerrada. Será cerrada la hipoteca que garantice un crédito cuyo monto específico sea determinado al momento de su constitución [...]”<sup>4</sup>; y para referirse a la hipoteca abierta, la Corte Suprema ha puntualizado que “es un contrato accesorio que tiene por objeto garantizar, de manera general, el cumplimiento de una o varias obligaciones a cargo del deudor y a favor del acreedor, determinables durante la vigencia de la relación contractual entre las partes. Las prestaciones generalmente son futuras, pues, al momento de la constitución de la garantía, son indeterminadas en su existencia o cuantía. Frente a su alcance, esta Corporación ha precisado: “(...) *Con la locución ‘hipoteca abierta’, se denota la garantía constituida para amparar de manera general obligaciones que de ordinario no existen ni están determinadas en su cuantía al momento del gravamen (...)*”. “(...) *Trátase, por consiguiente, de una garantía abierta para varias, diferentes, múltiples, sucesivas obligaciones, por lo común, futuras, indeterminadas y determinables durante su vigencia sin necesidad de estipulación posterior, siendo así general respecto de las obligaciones garantizadas (...)*”<sup>5</sup>. En este sentido, la “hipoteca abierta”, vista como un contrato<sup>6</sup>, busca respaldar una obligación futura, genérica e indeterminada desde su nacimiento, pues requiere de una determinación posterior para su exigibilidad”<sup>7</sup>.

De otro lado, en tratándose de las hipotecas de primer grado, en virtud del derecho de preferencia, la jurisprudencia, respaldada en doctrina sobre el tema, determinó que “[...] *“El valor de una hipoteca estriba esencialmente en que el valor de la finca se destina para el pago del crédito asegurado hipotecariamente, y*

---

<sup>3</sup> Sentencia C-192/96

<sup>4</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Subsección A. Providencia del 21 de marzo de 2012. Radicación número: 25000-23-26-000-1999-00390-01(22933). C. P. Dr. Mauricio Fajardo Gómez.

<sup>5</sup> CSJ SCC Sentencia de 3 de junio de 2005, expediente 00040-01.

<sup>6</sup> Téngase en cuenta que la hipoteca también es catalogada como un derecho real. Así, el código civil colombiano, en su artículo 2432, la define como “(...) *un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor (...)*”.

<sup>7</sup> Sala de Casación Civil. Sentencia de 4 de mayo de 2020. Radicación No. 68001-22-13-000-2020-00044-01. M.P. Dr. Luis Armando Tolosa Villabona.

de esta suerte, el acreedor hipotecario no tiene por qué preocuparse si el deudor contrae nuevas deudas, pues solo le debe interesar que el valor de finca sea suficiente para la cancelación de la hipoteca...” (...) “Si la finca que se remata se encontraba gravada con varias hipotecas, y el valor del remate es inferior al valor total de las hipotecas se aplica, entonces, el principio de la prioridad. Este principio enseña que cuando sobre una misma finca existen varias hipotecas, estas no ocupan igual posición, como sucede con los créditos no hipotecarios, sino que las hipotecas anteriores prefieren a las hipotecas posteriores, ya que las hipotecas valen según el tiempo de su constitución, y las constituidas primeramente prevalecen sobre las posteriores”<sup>8</sup>. Si bien el crédito y la hipoteca que lo garantiza se encuentran íntimamente ligados, la extinción de la garantía real no trae forzosamente aparejada la extinción del crédito que le sirve de fundamento. En efecto: “En cuanto al ejercicio de la acción hipotecaria, debemos señalar que una vez rematada la finca, se extingue la hipoteca, lo cual indica que el adjudicatario la adquiere libre de la hipoteca que dio origen a la venta judicial. Pero no ocurre lo mismo con el crédito que se encontraba garantizado con la hipoteca, pues este solo se extingue cuando el valor de la subasta alcanza para su cancelación total, no así cuando dicho valor resulta insuficiente, ya que en este caso el crédito se extingue parcialmente, y en lo que resta subsiste como crédito ordinario, esto es, sin garantía hipotecaria”<sup>9</sup>. **De esta manera, se tiene que:**

- i) el titular de una hipoteca de primer grado sobre un bien determinado tiene derecho de preferencia y de prioridad en su acreencia frente a los demás acreedores que hayan constituido hipoteca sobre el mismo bien;**
- ii) los titulares de hipotecas de grados distintos al primero, tendrán derecho a pagarse con el remanente del producto de la venta del bien, según su turno, luego de pagar al titular de la hipoteca de primer grado;**
- iii) de no alcanzar el producto del bien para pagar las hipotecas sucesivas, los acreedores no pierden su crédito, sino que se convierten en acreedores quirografarios y podrán, en virtud de esta calidad, acudir a la prenda general de los acreedores de que trata el artículo 2488 del Código Civil<sup>10</sup>, con el fin de obtener el pago de su crédito”<sup>11</sup> (Se destaca).**

3.- Con fundamento en las premisas anteriores, importa destacar para el asunto que nos ocupa, que la garantía hipotecaria que deriva de la

---

<sup>8</sup> VALENCIA ZEA, Arturo y ORTIZ MONSALVE, Alvaro. *Op. cit.*, p. 530 y 531.

<sup>9</sup> *Ibidem*, p. 526.

<sup>10</sup> Según el cual: “*Toda obligación personal da al acreedor el derecho de perseguir su ejecución sobre todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presente o futuros, exceptuándose solamente los no embargables designados en el artículo 1677*”.

<sup>11</sup> Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Sección Tercera. Subsección A. Providencia del 21 de marzo de 2012. Radicación número: 25000-23-26-000-1999-00390-01(22933). C. P. Dr. Mauricio Fajardo Gómez.

voluntad de las partes reflejada en la escritura pública N° 3.187 del 3 de diciembre de 2015, establece, dentro del segmento denominado “HIPOTECA DE VIVIENDA – LEY 546 DE 1999”, entre otros, que “la HIPOTECANTE [aquí demandada], además de comprometer su responsabilidad personal constituye HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA DE PRIMER GRADO a favor del BANCO DE BOGOTÁ S.A. [...]”, y precisó como *objeto de la garantía*, que “la HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTÍA DE PRIMER GRADO que se constituye, tiene por objeto garantizar al BANCO DE BOGOTÁ, además del crédito de vivienda, cualquier obligación que por cualquier motivo tuvieren o llegaren a contraer [LA] HIPOTECANT[E], LEYDY CRISTINA LÓPEZ JARAMILLO [...], conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del BANCO DE BOGOTÁ o de cualesquiera de sus filiales y subsidiarias, y de cualquier naturaleza o moneda, o las que llegare a tener por cualquier concepto, ya sea por pagarés, letras de cambio o cualquier otro título valor [...]”, señalando más adelante, que “es voluntad de las partes que la garantía igualmente respalde las obligaciones que lleguen a adquirirse, suscribirse, subrogarse, renovarse o reestructurarse a cargo de [LA] HIPOTECANT[E] O DEUDOR, [...] y en especial el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo otorgado [...]”.

Enseguida, y en concordancia con lo hasta ahí establecido, se convino igualmente la posibilidad del acreedor de “revocar, suspender o reducir y sin que haya lugar a reclamación, cualquiera de las operaciones y podrá dar por vencidos los plazos estipulados, y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones pendientes con sus accesorios, haciendo efectiva la presente garantía, sin necesidad de aviso, fuera de las causas legales y de los eventos de aceleración en los pagos previstos en otros documentos o en los respectivos documentos o títulos de deuda, o si ocurre además cualquiera de estos hechos: [...] b. En caso de mora en el pago de cualquiera cuota o capital o de intereses de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o ante el incumplimiento de estipulaciones contenidas en cualquier documento suscrito por el deudor a favor del banco [...]”, lo que, en todo caso, preserva la finalidad del carácter de *primer grado* de la hipoteca constituida.

Ahora bien, acorde con lo estipulado en la Ley 546 de 1999<sup>12</sup>, ciertamente, en desarrollo de los objetivos y criterios fijados para hacer efectivo el derecho constitucional a la vivienda digna, se determinó como condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, entre otros, que los mismos deben “[...] 4. Estar garantizados con hipotecas de primer grado constituidas sobre las viviendas financiadas”, así como que “[...] 9. Para su otorgamiento, el establecimiento de crédito deberá obtener y analizar la información referente al respectivo deudor y a la garantía, con base en una metodología técnicamente idónea que permita proyectar la evolución previsible tanto del precio del inmueble, como de los ingresos del deudor, de manera que razonablemente pueda concluirse que el crédito durante toda su vida, podría ser puntualmente atendido y estaría suficientemente garantizado [...]” (artículo 17 *ejusdem*); disposiciones las anteriores en las cuales se fundamentó el *a quo* para concluir en la imposibilidad de continuar adelante la ejecución respecto del pagaré No. 453307644.

Ante este panorama, y sin mayores ambages, es evidente que cuando el juez de instancia fundamentó su decisión en que “[en] [l]os créditos otorgados con base en las disposiciones de la ley 546 de 1999 [...] las hipotecas abiertas y de cuantía indeterminada están proscritas para respaldar otros créditos, sea el que fuere”, y ello a partir de que “se extrae de la lectura del canon 17.4 y .9 de la ley 546 de 1999, que constituyen criterios legales para que el Gobierno Nacional estableciera las condiciones de los créditos de vivienda individual de largo plazo; en donde se previó taxativamente que los créditos de vivienda deben “Estar garantizados con hipotecas de primer grado [entiéndase: hipotecas cerradas –p.p. Aquellas que garantizan única y exclusivamente una obligación determinada, es decir, un solo crédito con condiciones de pago específicas e inmodificables.”-] constituidas sobre las viviendas financiadas”, incurrió en desatino al equiparar *hipoteca de primer grado* –entendida como la prioridad de acreencia frente a los demás acreedores que constituyeran hipoteca sobre el mismo bien- con *hipoteca cerrada* –que busca garantizar un crédito cuyo monto específico es previamente determinado al momento

---

<sup>12</sup> “por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuáles debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones”.

de su constitución- en tanto, como fue visto, se trata de modalidades de hipoteca totalmente disímiles.

En ese orden, contrario a lo que hace valer el juez de instancia, es indudable a partir de la literalidad del clausulado de aquel documento público, que la hipoteca constituida fue expresada como “**ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA DE PRIMER GRADO**” (se destaca), esto es, para garantizar, **con prioridad**, el crédito de vivienda que consta en el pagaré No. 353274609, y adicional a ello, de ser el caso, –tal como fue estipulado en el clausulado antes referenciado- hacerse extensiva para garantizar las obligaciones generales no determinables para el momento de su constitución, como lo es aquella contenida en el pagaré No. 453307644; con lo cual, el contrato de hipoteca suscrito, además de ajustarse a los parámetros de la Ley 546 de 1999, efectivamente respalda el cumplimiento de la obligación que con posterioridad fue adquirida entre las partes y que es igualmente ejecutada como consecuencia del atributo de persecución propio de la acción real que aquí se ejerce.

4.- Bajo la óptica de las consideraciones anteriores, habrá de revocarse lo decidido por el juez primer grado, para que en su lugar, proceda, de ser el caso, de conformidad con lo numeral 3° del artículo 468 del C. G. del P., efectuando para ello, la revisión de los títulos ejecutivos presentados para el cobro, conforme a los lineamientos previamente esbozados.

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, en Sala Civil Unitaria de Decisión,

## **RESUELVE**

Primero.- **REVOCAR** la providencia materia de apelación. En consecuencia, el juez de instancia, deberá proceder, de ser el caso, de conformidad con lo numeral 3° del artículo 468 del C. G. del P., efectuando

para ello, la revisión de los títulos ejecutivos presentados para el cobro, conforme a los lineamientos previamente expuestos.

Segundo.- Devuélvase la actuación al Juzgado de origen.

Tercero.- Sin costas, atendiendo la procedencia del recurso.

**NOTIFÍQUESE,**



**CARLOS ALBERTO ROMERO SÁNCHEZ**  
**Magistrado**