

**TEMA: LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA-** El cobro de la garantía hipotecaria se persigue en contra del actual propietario del bien pignorado.

**HECHOS:** El demandante solicitó que se librara mandamiento de pago ejecutivo en contra de los demandados, en su calidad de deudores hipotecarios. En sentencia de primera instancia, el Juzgado 20 Civil del Circuito de Medellín absolvio a los ejecutados al declarar probada la falta de legitimación en la causa por pasiva. Corresponde a la Sala analizar si la sentencia anticipada que dio por terminada la ejecución, bajo el argumento de la falta de legitimación por pasiva, debe ser revocada, dado que —según lo expuesto en la apelación— la garantía real hipotecaria subsiste. De ser afirmativa la respuesta, surge el problema jurídico derivado consistente en determinar si procede devolver el expediente al juzgado de origen para que se lleve a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento con todas sus etapas.

**TESIS:** (...) 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. (...) Por su parte, El artículo 468 del Código General del Proceso establece las reglas que se debe atender para los procesos de efectividad de la garantía real. Al respecto, la norma en cita señala: (...) La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o la aeronave materia de la hipoteca o de la prenda. (...) La Sala advierte que la decisión de primera instancia debe ser revocada, por las razones que pasa a exponer: De la supuesta cancelación de la hipoteca: La parte recurrente cuestiona el fallo de primer grado porque considera que el a quo omitió tener en cuenta que la Escritura Pública de 2006 de la Notaría 016 del Círculo de Medellín fue anulada absolutamente mediante decisión proferida por el Juzgado 23 Civil Municipal de la misma ciudad, y en el certificado de libertad y tradición se hizo la inscripción respectiva. (...) Ahora, es de advertir que en la respectiva oportunidad probatoria -traslado de las excepciones- la parte demandante arrimó los audios contentivos de la sentencia de 10 de octubre de 2017 proferida por el Juzgado 23 Civil Municipal de Medellín en el proceso Rad. 2016-00608-00, mediante la cual se declaró la nulidad absoluta de la Escritura Pública de 2006, contentiva de una supuesta cancelación de la hipoteca constituida mediante Escritura Pública de 1 de diciembre de 2001, en consecuencia, ordenó la cancelación de la anotación No. 10 del folio de matrícula. Como cimiento de esa decisión, la autoridad judicial en mención determinó que el instrumento público por medio del cual presuntamente se canceló la hipoteca corresponde a un negocio jurídico totalmente diferente y que el registro en la ORIP de Medellín se hizo en virtud de un formato de calificación, por lo cual, no se cumplió con los requisitos para que el acto escriturario tuviera validez (...) lo que denota que la hipoteca constituida mediante Escritura Pública de 1 de diciembre de 2001 está vigente. De la legitimación en causa de los demandados. El juzgado de primera instancia concluyó que se configuró la falta de legitimación en la causa de los demandados, por la supuesta inexistencia de la garantía hipotecaria, decisión antitécnica, si se mira que al entenderse que, la hipoteca fue cancelada, la conclusión a la que se debía arribar era la falta de legitimación en la causa de la parte ejecutante, quien no tendría la condición de acreedora hipotecaria; empero, el despacho de primera instancia determinó que la falta de legitimación en la causa se predicaba de los demandados. No obstante, se aprecia que las razones expuestas por el juzgador de instancia carecen de sustento fáctico y probatorio, en tanto, como quedó demostrado en el acápite anterior, la hipoteca constituida mediante Escritura Pública de 1 de diciembre de 2001 de la Notaría 006 del Círculo de Medellín está inscrita y vigente, pues lo cierto es que en el proceso verbal Rad. 2016-00608-00 el Juzgado 023 Civil Municipal de esta ciudad declaró la nulidad absoluta de la Escritura Pública de 2006 de la Notaría 016 de la misma municipalidad por medio de la cual supuestamente se cancelaba dicha garantía real, al comprobar en dicho proceso que el referido instrumento público es inexistente pues correspondía a otro

negocio completamente diferente. En este orden de ideas, al auscultar la Sala quiénes son los actuales propietarios del inmueble identificado, encuentra que en la anotación No. 12 del folio de matrícula inmobiliaria del predio en cita, se inscribió la compraventa que los demandados hicieron a JMG mediante Escritura Pública de 12 de noviembre de 2015 de la Notaría 010 del Círculo de Medellín. Así las cosas, se comprueba que en la actualidad quienes ostentan el derecho real de dominio del bien objeto de garantía, son los aquí demandados, quienes, por lo tanto, son los llamados a resistir las pretensiones de la demanda, es decir, gozan de legitimación en la causa por pasiva. (...) se debe precisar que, de acuerdo con la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, la sentencia anticipada se debe regir por unas reglas procesales claras en cuanto a la forma de la emisión. Al respecto, la Corte precisó que en los casos en que el juzgador concluya que procede fallar por anticipado, una vez que el litigio ha incursionado en la fase oral -como en este caso ocurrió - cualquiera que sea el rito impartido, la sentencia se deberá emitir en la respectiva sesión, y si en ella se evacuaron algunas pruebas, le antecederá los alegatos de conclusión, porque en virtud del numeral 4 del artículo 372 del Código General del Proceso, una vez se practiquen las pruebas, se oirá los alegatos de las partes. En adición a esto, no se puede olvidar que en el presente trámite el juez de primer grado decretó una prueba de oficio consistente en requerir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín para que certificara si sobre el inmueble objeto de pronunciamiento recae alguna garantía real, sin que la práctica de dicho medio de convicción se hubiere completado. De conformidad con lo expuesto, ante la subsistencia de la garantía real la respuesta al problema jurídico principal es que la sentencia anticipada proferida el 12 de septiembre de 2022, adicionada en providencia de 13 del mismo mes y año, por el Juzgado 20 Civil del Circuito de Medellín debe ser revocada. (...) Es necesario que, ante la revocatoria de la decisión anticipada, se disponga que el trámite del litigio continúe en el juzgado de primera instancia para que se agote en las etapas que corresponda.

MP: MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

FECHA: 26/08/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
TRIBUNAL SUPERIOR  
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN  
SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN

<b>Lugar y fecha</b>	Medellín, 26 de agosto de 2025
<b>Proceso</b>	Ejecutivo con garantía real
<b>Radicado</b>	05001 31 03 020 2019 00327 01
<b>Demandante</b>	John Jairo Muñoz Álvarez
<b>Demandados</b>	Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jacklin Araly Serna Agudelo
<b>Providencia</b>	Sentencia 150
<b>Tema</b>	Legitimación en la causa por pasiva – el cobro de la garantía hipotecaria se persigue en contra del actual propietario del bien pignorado.
<b>Decisión</b>	Revoca
<b>Ponente</b>	Martha Cecilia Lema Villada

ANTECEDENTES

1. DEMANDA. John Jairo Muñoz Álvarez presentó demanda en acción ejecutiva con garantía real en contra de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jacklin Araly Serna Agudelo, con las siguientes pretensiones:

*“Se libre mandamiento ejecutivo a favor de John Jairo Muñoz Álvarez y en contra de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jacklin Araly Serna Agudelo, en calidad de deudores hipotecarios, para que ordene el pago de:*

- *Por concepto de capital la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (45.461.552).*

- *Por concepto de intereses de plazo causados hasta el 1 de diciembre de 2016, la suma de CIENTO TRECE MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$113.568.248).*
- *Por los intereses de mora causados a partir del 6 de diciembre de 2016 y hasta el pago total de la obligación, liquidados al 4% anual, conforme lo pactado en la escritura pública No. 1767 de 10 de diciembre de 2001.”*

Como fundamento de lo pretendido, el apoderado judicial de la parte demandante -en síntesis- expuso:

- a. Mediante Escritura Pública No. 1767 de 10 de diciembre de 2001 de la Notaría 006 del Círculo de Medellín, Gloria Eugenia Álvarez Restrepo le transfiere a Jairo Moreno Garcés a título de compraventa, el derecho de dominio sobre el inmueble identificado con M.I. No. 001-550749 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.
- b. El señor Moreno Garcés obtuvo el dinero de la compraventa mediante un crédito de vivienda otorgado por Empresa Nacional de Telecomunicaciones -Telecom-, compañía en que laboraba.
- c. En el mismo acto escriturario se constituyó hipoteca abierta en favor de Telecom y el adquiriente se comprometió a pagar \$45 461 550 de la siguiente forma:
  - i) En 180 cuotas mensuales sucesivas, pagaderas dentro de los 5 primeros días de cada periodo mensual a partir del 1 de enero de

2002, cada una por valor de \$119 246 durante el primer año. Por los años subsiguientes los valores de las cuotas se incrementan en un 20% anual sobre lo previsto para el año inmediatamente anterior y así sucesivamente hasta el pago total.

ii) En 15 cuotas anuales, cada una por valor de \$227 308, pagadera la primera a partir del 15 de junio de 2002.

iii) Intereses. a) durante el tiempo que el señor Moreno Garcés prestara sus servicios a Telecom pagaría intereses remuneratorios mensuales a la tasa de 0,83% equivalentes al 10% anual nominal sobre saldos. En caso de mora en el pago de las cuotas, pagaría un interés adicional del 1% mensual sobre los saldos en mora. b) al producirse la desvinculación laboral con Telecom por causa distinta a obtención de pensión de jubilación, pagaría intereses remuneratorios a la tasa del 18% anual sobre saldos liquidados mensualmente, entendiéndose que el saldo de la deuda se distribuirá para pagar en cuotas mensuales por el pago pendiente, en ese evento el interés de mora sería del 24% anual mientras se encontrara en mora.

d. Mediante Decreto 1615 de 2003 se suprimió Telecom y se ordenó su liquidación, por lo cual se designó a la fiduciaria La Previsora como ente liquidador.

e. En el trámite de liquidación se pronosticó que al finalizar el mismo podría existir activos y obligaciones remanentes, así como obligaciones condicionales o litigiosas, por ello, la Superintendencia de Sociedades indicó que, mediante un negocio fiduciario con la transferencia de bienes a un patrimonio

autónomo, las sociedades fiduciarias podrían cancelar las obligaciones condicionales o litigiosas con los bienes fideicomitidos o con el producto de la venta. Entonces una vez se hizo el cierre definitivo de las liquidaciones, el liquidador constituyó el Patrimonio Autónomo de Remanentes de Telecom y Teleasociadas en Liquidación – PAR.

f. En virtud de lo anterior, la obligación hipotecaria del señor Moreno Garcés fue entregada al patrimonio autónomo mencionado.

g. Mediante documentos privados denominados cesión de contrato de mutuo y/o cesión de hipoteca, el Patrimonio Autónomo de Remanentes de Telecom y Teleasociadas en Liquidación – PAR, le cedió al Fideicomiso Alianza Konfigura, quien, a su vez, le cedió al Fondo de Capital Privado Alianza Konfigura Activos Alternativos.

h. El Fondo de Capital Privado Alianza Konfigura Activos Alternativos le confirió poder especial, amplio y suficiente a Sistemcobro Ltda. para administrar la cartera que en su momento fue cedida y en condición de apoderado especial Sistemcobro Ltda. le cedió a Konfigura Capital S.A. el contrato de mutuo y la hipoteca celebrada entre el señor Moreno Garcés y Telecom.

i. Por último, Konfigura Capital S.A. le cedió el contrato de mutuo y la hipoteca a John Jairo Muñoz Álvarez.

j. Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jacklin Araly Serna Agudelo adquirieron el inmueble mencionado, mediante Escritura Pública No. 1859 de 12 de noviembre de 2015 de la Notaría 010 del Círculo de Medellín.

k. La fecha de vencimiento de la obligación hipotecaria era el 1 de diciembre de 2016, sin que se registre pago alguno.

## 2. CONTESTACIÓN:

2.1 Carlos Andrés Builes Piedrahita fue notificado por conducta concluyente<sup>1</sup>, mediante apoderado judicial contestó la demanda y propuso las “excepciones” que denominó: i) “*inexistencia de incumplimiento y de la obligación a cargo del demandado*”, (ii) “*existencia de legitimación por activa o causa de la parte demandante*”, (iii) “*prescripción de la obligación*”, (iv) “*caducidad de la acción*”, (v) “*mala fe por parte de la actora*”, vi) “*inexistencia del título valor por el cual se constituya una obligación clara, expresa y exigible*”, (vii) “*inexistencia de la cadena de endoso y por ende endoso válido que legitimen al demandante para impetrar la acción*”, (viii) “*inexistencia o falta de notificación de endosos al demandado conforme al artículo 1960 del Código Civil*” y viii) “*excepción genérica*”.

2.2 Jacklin Araly Serna Agudelo notificada personalmente<sup>2</sup>, por medio de apoderado judicial propuso los “medios exceptivos” que nombró como i) “*inoponibilidad: tercero de buena fe*”, (ii)

---

<sup>1</sup> Archivo 23 del cuaderno principal de primera instancia.

<sup>2</sup> Archivo 32 del cuaderno principal de primera instancia.

*“excepción de pago parcial o total de la obligación”, (iii) “inexistencia de la obligación por falta de título”, (iv) “en cuanto a la claridad y exigibilidad del título”, (v) “caducidad de la acción”, (vi) “prescripción de la acción cambiaria directa” y (vii) “falta de legitimación en la causa por activa por interrupción de la cadena de endosos”.*

3. SENTENCIA: El Juzgado 020 Civil del Circuito de Medellín invocó el artículo 278 del Código General del Proceso y emitió sentencia anticipada en que decidió:

*“Primero: Declarar probada la falta de legitimación en la causa por pasiva, conforme a lo expuesto en la parte motiva.*

*Segundo: Ordenar cesar la ejecución dentro de la demanda ejecutiva para la efectividad de la garantía real formulada por John Jairo Muñoz Álvarez en contra de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jacklin Araly Serna Agudelo.*

*Tercero: Ejecutoriada la presente providencia, archívese el expediente y realíicense las anotaciones correspondientes por secretaría.*

*Cuarto: Se condena en costas a la parte demandante y a favor de la parte ejecutada. Se fija como agencias en derecho la suma de \$9'700.000.oo”.*

Posteriormente, en providencia de 13 de septiembre de 2022, el juzgado de primer grado adicionó la sentencia y resolvió:

*“Quinto: Se ordena el levantamiento de las medidas cautelares de embargo y secuestro decretadas sobre el bien inmueble 001-550749 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Medellín, Zona Sur. Librese el Oficio del caso una vez cobre ejecutoria esta decisión”*

3.1 El juez mencionó que el artículo 468 del Código General del Proceso consagra que la demanda ejecutiva que se fundamenta en una garantía real de prenda o hipoteca debe estar dirigida contra el actual propietario del inmueble. Entonces, bajo esa premisa el acreedor tiene la facultad de perseguir dicho bien sin importar en cabeza de quién se encuentre, tal como en el presente evento ocurre, porque el predio identificado con M.I. No. 001-550749 de la ORIP de Medellín, Zona Sur, al encontrarse gravado con hipoteca, permite al demandante ejercer la pretensión ejecutiva de la garantía real en contra de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jacklin Araly Serna Agudelo, quienes son los actuales propietarios, con lo cual se concluye que serían los llamados a responder por el crédito hipotecario garantizado con ese bien.

3.2 De otro lado, precisó que el artículo 8 de la Ley 1579 de 2012 regula las inscripciones de los derechos reales como la hipoteca y contempla que en la matrícula inmobiliaria se consignará los gravámenes, siendo esta, el único instrumento registral válido para probar la existencia de las hipotecas. En virtud de ello, el juez explicó que luego de hacer un estudio pormenorizado del certificado de libertad y tradición del bien que garantiza la deuda, se evidenció que en la anotación No. 10 de dicho folio, se dejó constancia de que el 10 de octubre de 2015 se canceló la hipoteca

constituida en favor de Telecom que fue registrada en la anotación No. 8, circunstancia que impide la posibilidad de impetrar la demanda ejecutiva de efectividad para la garantía real, pues dicho gravamen se torna inexistente.

En este orden de ideas, expuso que la legitimación en la causa es un presupuesto material de la pretensión y que en palabras del doctrinante Hernando Devis Echandía, esta se funda en el hecho de hacer coincidir la afirmación de la titularidad del derecho reclamado, con la real titularidad del mismo, es decir, una mixtificación del vínculo sustancial con la posición procesal, la cual se devela luego de la confluencia de normas sustanciales y procesales que señalen el legítimo llamado a responder y a reclamar en virtud de una relación jurídica. Conforme con lo precedente, el juzgador expuso que la legitimación en la causa de los ejecutados deviene de su condición de propietarios respecto del inmueble que garantizó el crédito hipotecario, por lo tanto, concluyó que ante la inexistencia de la hipoteca, ello, por sustracción de materia, ocasiona la falta de legitimación en la causa por pasiva de Carlos Andrés Builes Piedrahita y Jacklin Araly Serna Agudelo, pues para acudir al procedimiento contemplado en el artículo 468 del C.G.P., es imperioso que el bien se encuentre gravado con dicha garantía.

4. APELACIÓN. Inconforme con lo resuelto, la apoderada judicial de la parte demandante formuló recurso de apelación en que pidió la revocatoria de la providencia impugnada y que, en su lugar se ordene llevar a cabo la audiencia de instrucción y juzgamiento, en la cual se emita una sentencia acorde con las pruebas presentadas y se haga el estudio de títulos del inmueble

afectado con la garantía real. Como reparo frente a la sentencia anticipada que declaró la falta de legitimación, expuso:

- El juez no tuvo en cuenta que la anotación No. 10 del certificado de libertad y tradición del inmueble, sobre la supuesta cancelación del gravamen hipotecario mediante Escritura Pública No. 1693 de 2006 de la Notaría 016 del Círculo de Medellín, no corresponde a un acto de cancelación de garantía, ni relaciona a los sujetos procesales, mucho menos al bien de este litigio. Además, dicha anotación fue cancelada mediante decisión proferida por el Juzgado 023 Civil Municipal de Medellín en proceso de nulidad de escritura pública, lo cual quedó consignado en la anotación No. 17 del certificado de libertad y tradición del bien.

## 5. ALEGACIONES EN SEGUNDA INSTANCIA.

5.1 La abogada del demandante solicitó revocar la sentencia y en su lugar se ordene seguir adelante con la ejecución. Para tal efecto, alegó que la Escritura Pública No. 1693 de 2006 por medio de la cual presuntamente se canceló la hipoteca, corresponde a un acto de compraventa celebrado entre María Rosmira Sánchez de Yarce y Luis Eduardo Sánchez Cano en condición de compradores, y Roberto Antonio Sánchez Cano como vendedor, sobre un lote de terreno identificado con M.I. No. 01N-364795. De igual modo, indicó que la misma Notaría 016 del Círculo de Medellín certificó que el referido instrumento público corresponde a un acto de compraventa y no a uno de cancelación de hipoteca.

Expuso que en proceso adelantado ante el Juzgado 023 Civil Municipal de Medellín bajo el Rad. 2016-00608-00, se resolvió declarar la nulidad absoluta de la Escritura Pública No. 1693 de 2006 y se ordenó a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín el registro respectivo, el cual se consignó en la anotación No. 17 del folio de matrícula.

5.2 La parte demandada no se pronunció frente al recurso incoado.

## CONSIDERACIONES

1. PROBLEMA JURÍDICO. En atención al recurso de alzada interpuesto por la parte demandante, al Tribunal corresponde abordar, de manera principal, la siguiente cuestión:

¿La sentencia anticipada proferida que declaró finalizada la ejecución por falta de legitimación en la causa por pasiva se debe revocar porque al contrario de lo que allí se dijo, la garantía real subsiste?

En caso de que la respuesta sea afirmativa, se debe resolver como problema derivado ¿hay lugar a devolver el expediente para que se surta la audiencia de instrucción y juzgamiento con las etapas respectivas?

## 2. MARCO NORMATIVO DEL CASO EN CONCRETO.

2.1 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. A su vez, los artículos 2434 y 2435 ibídem, establecen que la hipoteca deberá ser constituida mediante escritura pública e inscrita en el registro de instrumentos públicos, pues sin ello no tendrá valor alguno, ni se contará su fecha sino desde la inscripción.

2.2 Por su parte, El artículo 468 del Código General del Proceso establece las reglas que se debe atender para los procesos de efectividad de la garantía real. Al respecto, la norma en cita señala:

*“ARTÍCULO 468. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL. Cuando el acreedor persiga el pago de una obligación en dinero, exclusivamente con el producto de los bienes gravados con hipoteca o prenda, se observarán las siguientes reglas:*

*1. Requisitos de la demanda. La demanda, además de cumplir los requisitos de toda demanda ejecutiva, deberá indicar los bienes objeto de gravamen.*

*A la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, así como 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 periodo de diez (10) años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la*

*demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes.*

*La demanda deberá dirigirse contra el actual propietario del inmueble, la nave o la aeronave materia de la hipoteca o de la prenda.*

*... ”.*

2.3 En relación con este tópico, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en providencia de 14 de marzo de 1990 M.P. Rafael Romero Sierra precisó:

*“...Pero donde con mayor claridad puede apreciarse tal aspecto que importa la hipoteca, como quiera que el derecho del acreedor se bifurca, es en el supuesto de que el deudor y el dueño de la casa sean personas diferentes, bien porque el constituyente del gravamen pierda por cualquier causa la titularidad en el dominio de la misma, ora porque con ella se haya garantizado obligación ajena en los términos del artículo 2439 del Código Civil. Es entonces cuando las dos garantías de que arriba se habló presentan matices diversos, como que evidentemente, contra el deudor no tendrá el acreedor más que una acción personal, atendiendo precisamente la naturaleza del derecho de crédito que le pertenece; por lo mismo, el patrimonio del deudor, in integrum y hasta el importe de la deuda, constituye en tal caso su garantía personal. Y a la par con ella, está favorecido también con la garantía real de hipoteca, en el evento de que el deudor no cumpla la obligación, que se traduce, quepa repetirlo, en la facultad de perseguir exclusivamente el bien*

*hipotecado, a fin de obtener la venta del mismo y satisfacer su acreencia con el producido, lo cual podrá ejercer mediante acción que dirija contra el dueño de la cosa, sea el que fuere, haya o no constituido el gravamen, exceptuando el caso, claro está, del que lo adquirió en pública subasta en las condiciones previstas en el artículo 2452 del Código Civil.*

*Nótese que la razón para resultar demandado el tercer poseedor estriba, no en que esté personalmente obligado a la deuda, sino sólo por encontrarse en poder del inmueble hipotecado. En la hipótesis comentada, es claro, pues, que contra el deudor no podrá ejercerse la acción real; a su turno, contra el dueño de la cosa se carece de acción personal, como no sea que el que garantizó deuda ajena se haya obligado a ello expresamente...”*

2.4 De igual modo, los doctrinantes Jaime Azula Camacho y Marisol Londoño Vargas en su obra “*Manual de Derecho Procesal. Tomo IV. Procesos Ejecutivos*”, expusieron:

*“Puede suceder que el titular del derecho de dominio del bien afecto a la hipoteca o prenda sea una persona diferente del deudor. Esto ocurre como consecuencia de dos situaciones: una, porque el deudor con posterioridad a la constitución de la hipoteca que garantiza o respalda el crédito contraído, enajene el bien afecto al gravamen, pues este no limita en forma alguna el derecho de disponibilidad, de acuerdo con el artículo 2440 del Código Civil, así las partes pacten tal prohibición; la otra, cuando quien constituye la hipoteca lo hace para afianzar o garantizar una obligación ajena.*

*En cualquiera de dichas modalidades el demandado tiene que ser el titular de dominio del bien afecto al gravamen al instaurarse la demanda, esto es, quien lo adquirió con la hipoteca o la constituyó para afianzar su propia obligación o una ajena. En este último caso es factible que quien constituye la hipoteca también adquiera la calidad de deudor, siempre que así se estipule en el documento contentivo del gravamen, como lo prevé el artículo 2454 del Código Civil.”*

3. SOLUCIÓN AL CASO EN CONCRETO: La Sala advierte que la decisión de primera instancia debe ser revocada, por las razones que pasa a exponer:

3.1 De la supuesta cancelación de la hipoteca: La parte recurrente cuestiona el fallo de primer grado porque considera que el *a quo* omitió tener en cuenta que la Escritura Pública No. 1693 de 2006 de la Notaría 016 del Círculo de Medellín fue anulada absolutamente mediante decisión proferida por el Juzgado 023 Civil Municipal de la misma ciudad, y en el certificado de libertad y tradición se hizo la inscripción respectiva.

Al respecto, es de indicar que mediante Escritura Pública No. 1767 de 10 de diciembre de 2001 de la Notaría 006 del Círculo de Medellín<sup>3</sup>, Jairo Moreno Garcés adquirió el inmueble identificado con la M.I. No. 001-550749 de la ORIP de Medellín,

---

<sup>3</sup> Fol. 11 y siguientes del archivo 01 del cuaderno principal de primera instancia.

Zona Sur, por compra que hizo a Gloria Eugenia Álvarez Restrepo. En dicho instrumento público también se constituyó hipoteca en favor de la Empresa Nacional de Telecomunicaciones -Telecom-. En la cláusula sexta del contrato de compraventa se dispuso que “*...el precio de esta venta asciende a la suma de CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M.L. (\$45.461.552,00), que EL COMPRADOR pagará con el producto del préstamo que le otorgó la Empresa Nacional de Telecomunicaciones -Telecom- por intermedio del Fondo de vivienda...*”.

De igual modo, en la cláusula primera de la hipoteca se indicó “*...constituye hipoteca abierta en primer grado en favor de la Empresa Nacional de Telecomunicaciones -Telecom- Empresa Industrial y Comercial del Estado del Orden Nacional...*”; así mismo, en la cláusula tercera del referido acto hipotecario se dijo “*...esta escritura tiene por objeto garantizar a TELECOM cualquier obligación causada o que se cause en el futuro, personalmente o con solidaridad de terceros, directa o indirectamente hasta la cantidad de CUARENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M.L. (\$45.461.552,00), siendo entendido que la presente garantía hipotecaria, respalda el capital hasta la citada suma, intereses y demás accesorio, como también las obligaciones contraídas por la parte hipotecante a favor de TELECOM, contenidas en pagarés, pólizas, libranzas, otros títulos valores o documentos suscritos con anterioridad a la fecha de esta escritura y las que se contraigan en el futuro, derivadas de cualquier crédito posterior otorgado a la parte hipotecante hasta su total cancelación, aún en el caso de que*

*la suma de capital, intereses, costos, gastos de cobro o generados en razón de este contrato o de los que se garantizan con esta hipoteca y de sus accesorios, excedan del límite fijado en este mismo punto, incluidas sus prórrogas o renovaciones sin que por ello deba constituirse nueva hipoteca sobre el inmueble descrito en este instrumento, ni ratificarla, la cual estará vigente mientras esté pendiente cualquier obligación a cargo de la parte hipotecante a favor de TELECOM, dentro de los plazos, condiciones, forma de amortización e intereses corrientes y de mora que se acuerden en los respectivos pagarés, libranzas, documentos de deber o representativos de los créditos correspondientes”.*

A folio 32 y siguientes del archivo 01 del cuaderno principal del expediente digital obra certificado de libertad y tradición del inmueble identificado con M.I. No. 001-550749 en el cual se consigna en la anotación No. 6 de 12 de diciembre de 2001 la compraventa entre Jairo Moreno Garcés y Gloria Eugenia Álvarez Restrepo; igualmente, en anotación No. 8 de la misma fecha, se registró la hipoteca antes referenciada. No obstante, en anotación No. 10 de 19 de octubre de 2015, se inscribe la Escritura Pública No. 1693 de 2006 de la Notaría 016 del Círculo de Medellín mediante la cual presuntamente se canceló por voluntad de las partes la hipoteca que garantizaba la deuda en favor de Telecom.

Ahora, es de advertir que en la respectiva oportunidad probatoria -traslado de las excepciones- la parte demandante arrimó los audios contentivos de la sentencia de 10 de octubre de 2017 proferida por el Juzgado 023 Civil Municipal de Medellín en el proceso Rad. 2016-00608-00, mediante la cual se declaró la nulidad absoluta de la Escritura Pública No. 1693 de 2006,

contentiva de una supuesta cancelación de la hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 1767 de 1 de diciembre de 2001, en consecuencia, ordenó la cancelación de la anotación No. 10 del folio de matrícula No. 001-550749. Como cimiento de esa decisión, la autoridad judicial en mención determinó que el instrumento público por medio del cual presuntamente se canceló la hipoteca corresponde a un negocio jurídico totalmente diferente y que el registro en la ORIP de Medellín se hizo en virtud de un formato de calificación, por lo cual, no se cumplió con los requisitos para que el acto escriturario tuviera validez.<sup>4</sup>

Conforme con ello, se advierte que, en el certificado de libertad y tradición aportado por el extremo procesal demandante con el escrito inicial, se observa la anotación No. 17 de 13 de junio de 2019, por medio de la cual se cancela la anotación No. 10 en virtud de la decisión emitida por el Juzgado 023 Civil Municipal de Medellín<sup>5</sup>, lo que denota que la hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 1767 de 1 de diciembre de 2001 está vigente.

**3.2 De la legitimación en causa de los demandados.** El juzgado de primera instancia concluyó que se configuró la falta de legitimación en la causa de los demandados, por la supuesta inexistencia de la garantía hipotecaria, decisión antitécnica, si se mira que al entenderse que, la hipoteca fue cancelada, la conclusión a la que se debía arribar era la falta de legitimación

---

<sup>4</sup> AUD. 6, carpeta 47 del cuaderno principal de primera instancia.

<sup>5</sup> Fol. 36 archivo 01 del cuaderno principal de primera instancia.

en la causa de la parte ejecutante, quien no tendría la condición de acreedora hipotecaria; empero, el despacho de primera instancia determinó que la falta de legitimación en la causa se predicaba de los demandados. No obstante, se aprecia que las razones expuestas por el juzgador de instancia carecen de sustento fáctico y probatorio, en tanto, como quedó demostrado en el acápite anterior, la hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 1767 de 1 de diciembre de 2001 de la Notaría 006 del Círculo de Medellín está inscrita y vigente, pues lo cierto es que en el proceso verbal Rad. 2016-00608-00 el Juzgado 023 Civil Municipal de esta ciudad declaró la nulidad absoluta de la Escritura Pública No. 1693 de 2006 de la Notaría 016 de la misma municipalidad por medio de la cual supuestamente se cancelaba dicha garantía real, al comprobar en dicho proceso que el referido instrumento público es inexistente pues correspondía a otro negocio completamente diferente.

En este orden de ideas, al auscultar la Sala quiénes son los actuales propietarios del inmueble identificado con M.I. 001-550749 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur; encuentra que en la anotación No. 12 del folio de matrícula inmobiliaria del predio en cita, se inscribió la compraventa que los demandados hicieron a Jairo Moreno Garcés mediante Escritura Pública No. 1859 de 12 de noviembre de 2015 de la Notaría 010 del Círculo de Medellín. Así las cosas, se comprueba que en la actualidad quienes ostentan el derecho real de dominio del bien objeto de garantía, son los aquí demandados, quienes, por lo tanto, son los llamados a resistir las pretensiones de la demanda, es decir, gozan de legitimación en la causa por pasiva.

4. Ahora, se debe precisar que de acuerdo con la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia (véase sentencia de 27 de abril de 2020 Rad. 47001-22-13-000-2020-00006-01), la sentencia anticipada se debe regirse por unas reglas procesales claras en cuanto a la forma de la emisión. Al respecto, la Corte precisó que en los casos en que el juzgador concluya que procede fallar por anticipado, una vez que el litigio ha incursionado en la fase oral -como en este caso ocurrió - cualquiera que sea el rito impartido, la sentencia se deberá emitir en la respectiva sesión, y si en ella se evacuaron algunas pruebas, le antecederá los alegatos de conclusión, porque en virtud del numeral 4 del artículo 372 del Código General del Proceso, una vez se practiquen las pruebas, se oirá los alegatos de las partes. En adición a esto, no se puede olvidar que en el presente trámite el juez de primer grado decretó una prueba de oficio consistente en requerir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín para que certificara si sobre el inmueble objeto de pronunciamiento recae alguna garantía real, sin que la práctica de dicho medio de convicción se hubiere completado.

5. De conformidad con lo expuesto, ante la subsistencia de la garantía real la respuesta al problema jurídico principal es que la sentencia anticipada proferida el 12 de septiembre de 2022, adicionada en providencia de 13 del mismo mes y año, por el Juzgado 020 Civil del Circuito de Medellín debe ser revocada.

6. Lo anterior fuerza a resolver el problema derivado del principal, atinente a la devolución del expediente al juzgado de

origen para que se surta la audiencia de instrucción y juzgamiento con las etapas respectivas, hay que considerar que las razones de la providencia apelada se centraron en la falta de legitimación de los demandados y en ese orden, al haberse proferido la decisión después de que se practicó la prueba y se decretó la oficio, momento en que la audiencia se suspendió sin que se agotara las etapas procesales restantes ni hubo lugar al estudio de fondo de las pretensiones y de las excepciones planteadas, es necesario que, ante la revocatoria de la decisión anticipada, se disponga que el trámite del litigio continúe en el juzgado de primera instancia para que se agote en las etapas que corresponda.

7. Sin condena en costas ante la prosperidad del recurso.

## DECISIÓN

Por lo expuesto, la Sala Segunda de Decisión Civil del Tribunal Superior de Medellín, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, RESUELVE:

PRIMERO: REVOCAR la sentencia anticipada proferida el 12 de septiembre de 2022, adicionada el 13 del mismo mes y año, por el Juzgado 020 Civil del Circuito de Medellín.

SEGUNDO: En su lugar se ORDENA que el trámite del litigio continúe ante el juez de primera instancia y la consecuente devolución del expediente para que agote las etapas procesales que corresponda.

TERCERO: Sin condena en costas, ante la prosperidad del recurso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

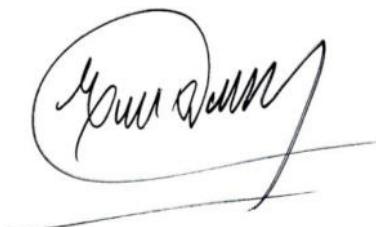
Los magistrados,



MARTHA CECILIA LEMA VILLADA

(Firma electrónica)

RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ



LUIS ENRIQUE GIL MARÍN

Firmado Por:

Ricardo Leon Carvajal Martinez

Juez

Sala 09 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: **ca7528bd691358d6663affc9cfb87be0c0bd94479de1f9e10dd42ac920b3b0c1**

Documento generado en 26/08/2025 05:17:11 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**