



República de Colombia
Corte Suprema de Justicia
Sala de Casación Civil

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

Magistrada Ponente

AC2878-2022

Radicación: 05001-31-03-016-2017-00744-01

(Aprobado en sesión de veintitrés de junio de dos mil veintidós)

Bogotá D.C., primero (1) de agosto de dos mil veintidós (2022).

Decide la Corte sobre la admisibilidad de la demanda presentada por el Banco Comercial AV Villas S.A., para sustentar el recurso extraordinario de casación interpuesto frente a la sentencia de 9 de julio de 2020, proferida por el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Civil, dentro del proceso verbal que promovió en su contra la sociedad María Elena Vélez & Cía. S.A.S.

I. ANTECEDENTES DEL LITIGIO

1. En la reforma de la demanda se solicitó:

1.1. Declarar la extinción de las obligaciones que «conforman el título ejecutivo – gravamen hipotecario» incorporadas en la escritura pública N° 527 del 24 de febrero de 1998 que se

protocolizó en la Notaría Trece del Círculo de Medellín, constituidas sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula N° 001-14488, las cuales se hicieron extensivas a los bienes segregados de propiedad de la sociedad actora, distinguidos con los folios Nos. 001-751017 y 001-751029, *«por haber transcurrido el término de prescripción consignado en los artículos 789 del Código de Comercio, en armonía con los artículos 1625, ordinal 1°, ss 2512 y ss, 2536, 2537 y 2457 del Código Civil»*.

1.2. Ordenar la cancelación de las garantías hipotecarias en los folios de matrícula Nos. 001-751017 y 001-751029 y, además, librar los oficios correspondientes con destino a la Notaría Trece del Círculo de Medellín.

1.3. Condenar en costas a la parte demandada.

2. En sustento de tales pedimentos, se plantearon los hechos que pasan a sintetizarse:

2.1. Mediante escritura pública N° 527 del 24 de febrero de 1998, otorgada en la Notaría Trece del Círculo de Medellín, la Constructora Santacoloma Ltda. constituyó hipoteca a favor de la Corporación de Ahorro y Vivienda Las Villas (*actualmente Banco Comercial AV Villas*), sobre el lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula N° 001-14488, con el fin de garantizar el pago de un monto equivalente a 50.736.9675 UPAC's.

En la cláusula segunda se estipuló que *«el crédito se hará constar en uno o varios pagarés a la orden de la corporación estipulados*

en UPAC, tendrán plazos que se determinarán en función del término establecido para la construcción en forma tal que en ningún caso EXCEDAN EN MÁS DE SEIS (06) MESES, al día en que la parte hipotecante se compromete a concluir la obra».

2.2. Dicho predio fue sometido a régimen de propiedad horizontal en escritura N° 1885 del 13 de julio de 1998, elevada ante la misma Notaría.

2.3. En escritura pública N° 70 del 18 de enero de 1999, protocolizada en la citada Notaría, la Constructora Santacoloma Ltda. le transfirió a la sociedad actora el apartamento N° 202 y el parqueadero N° 13 del edificio San Juan de La Vega, identificados con los folios de matrícula Nos. 001-751029 y 001-751017, los cuales fueron segregados del de mayor extensión (001-14488).

2.4. Teniendo en cuenta que la obra concluyó el 13 de julio de 1998, al contrastar el acto de constitución de la propiedad horizontal y la escritura N° 527 del 24 de febrero de 1998, se colige que a partir de ese día empezó a correr el término de prescripción de la garantía real.

A ello se suma que dentro del proceso ordinario N° 05001-31-03-004-2010-00720-00, instaurado por la sociedad Really S.A.S., el representante legal de la entidad bancaria manifestó que *«los títulos que respaldaban la obligación hipotecaria lo constituían tres (3) pagarés que contenían como fecha de vencimiento el día 16 octubre de 1999»*; sin embargo, nunca ejercitó en su contra acciones tendientes a satisfacer los créditos adeudados en esos cartulares.

2.5. Como la hipoteca es divisible, cuando se segregó el predio de mayor extensión, las unidades singularizadas conservaron el gravamen real.

2.6. Aclaró que durante el período comprendido entre el 25 de enero de 2000 y el 14 de julio de 2005, el Banco estuvo imposibilitado para promover acciones (*declarativas y ejecutivas*) en su contra, toda vez que, de un lado, no contaba con documentos que acreditaran la existencia de obligaciones a su cargo, y del otro, la Constructora desplegó una maniobra fraudulenta que no permitió hacer uso del derecho de persecución del que goza la hipoteca, consistente en la inscripción de la escritura pública N° 29 del 11 de enero de 2000 en los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 001-751029 y 001-751017, en virtud de la cual levantó el gravamen real contenido en la escritura N° 527 del 24 de febrero de 1998.

Verificada la irregularidad plasmada en la escritura N° 29, la Fiscalía Quince Delegada de Medellín declaró su nulidad y, en consecuencia, la situación jurídica de los mencionados inmuebles retornó a su estado anterior.

2.7. Por tal motivo, a partir del 14 de julio de 2005 la entidad bancaria quedó facultada nuevamente para incoar acciones en su contra, lo que nunca hizo.

Siendo así, los tres (3) años para que se configurara la prescripción de que trata el artículo 789 del Código de Comercio, finalizaron el 14 de julio de 2008.

2.8. Adujo que, a pesar de que el Banco promovió un ejecutivo mixto en contra de la sociedad Santacoloma Ltda. y de algunos de los propietarios inscritos, en el que ejercitó tanto la acción personal como la real, nunca convocó a la sociedad actora a ese juicio.

3. Por intermedio de apoderada judicial, el Banco Comercial AV Villas contestó oportunamente, se pronunció individualmente acerca de los fundamentos fácticos y planteó las excepciones de mérito tituladas: «*La hipoteca es un derecho real accesorio, en el sentido de que su existencia depende de la obligación principal*», «*Si el fenómeno de la prescripción hubiera acontecido las obligaciones a cargo de la demandada son obligaciones naturales*», «*La hipoteca garantiza todas las obligaciones, aún las denominadas obligaciones naturales*», «*Cosa juzgada*», «*Incongruencia de la pretensión*», «*La prescripción se suspende, se interrumpe o puede ser renunciada*», «*Indivisibilidad de la hipoteca*», «*Falta de legitimación en la causa por activa*», «*Falta de legitimación en la causa por pasiva*», «*Caducidad de la acción*», «*Prescripción de la presente acción judicial*» y «*Genérica*».

4. En sentencia del 20 de noviembre de 2019, el Juzgado Dieciséis Civil del Circuito de Medellín: 1) Declaró infundadas las excepciones de mérito. 2) Declaró que el gravamen hipotecario constituido sobre el predio identificado con el folio de matrícula N° 001-14488 mediante escritura pública N° 527 del 24 de febrero de 1998, el cual se hizo extensivo a los inmuebles segregados, distinguidos con los folios Nos. 001-751029 y 001-7511017, se encuentra extinto frente a estos últimos. 3) Ordenó librar las comunicaciones

respectivas con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur y a la Notaría Trece del Círculo de esa ciudad. 4) Condenó al pago de costas a la entidad bancaria.

5. Contra tal determinación se mostró inconforme la parte demandada, quien interpuso recurso de apelación.

6. En sentencia del 9 de julio de 2020, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín – Sala Civil, confirmó el fallo de primer grado.

6.1. Para arribar a tales conclusiones, el *ad quem* aclaró de entrada que la sociedad María Elena Vélez & Cía. S.A.S., tiene legitimación en la causa por activa para impetrar la demanda contra la entidad bancaria, con ocasión de los gravámenes hipotecarios que pesan sobre los inmuebles de su propiedad, derivados del que otrora se constituyó sobre el predio de mayor extensión (001-14488).

Siendo así, la demandante *«goza de plena legitimación para solicitar la prescripción extintiva de la acción frente a la garantía real con la que está llamada a responder por obligaciones preexistentes, sin que en este punto tengaC.n] cabida estimaciones de índole sustancial relacionadas con la indivisibilidad de la hipoteca y la vigencia de la obligación»*.

Además, explicó que la existencia actual de tales gravámenes sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula Nos. 001-751029 y 001-7511017, no resultan

suficientes para predicar de la convocada la calidad de «*deudora*», mucho menos cuando no suscribió algún título valor o ejecutivo que la obligara frente al Banco; *contrario sensu*, quien sí lo hizo fue la Constructora Santacoloma Ltda. al firmar varios pagarés que respaldaron las acreencias a su cargo.

Entonces, si la sociedad no se reputa como «*deudora*» de la entidad crediticia, tampoco puede decirse en este caso que es «*responsable solidariamente*» junto con la Constructora, pues las obligaciones plasmadas en los instrumentos cambiarios no le son extensivas.

6.2. Relató que, si bien es cierto, en pretérita oportunidad los mismos contendientes en este litigio participaron de uno tramitado ante el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Descongestión de Medellín, en el que se declaró la falta de legitimidad por pasiva del Banco Comercial AV Villas S.A., no lo es menos que en esa ocasión la pretensión de la sociedad María Elena Vélez & Cía. S.A.S., se enfiló a que se declarara la inexistencia obligaciones dinerarias a su cargo y, por ende, el levantamiento del gravamen hipotecario constituido sobre el predio de mayor extensión (001-14488), exclusivamente frente a los inmuebles de su propiedad.

Siendo así, dicha carencia de legitimación obedeció a que los jueces de ambas instancias determinaron que «*el reproche era realizado en el ámbito del contrato de compraventa celebrado con la [Constructora Santacoloma Ltda.], por ende, era ella la*

llamada a resistir las pretensiones de la demanda y no la entidad financiera, al considerar que el pago de la acreencia pendiente y la liberación del gravamen hipotecario compelia a quien fungió como vendedor».

En ese orden concluyó que, contrario a lo sucedido dentro de ese proceso, en este se formula un reclamo contra el Banco por su inacción o desidia para impetrar la correspondiente acción frente a la actual propietaria de los bienes segregados del de mayor extensión.

6.3. Dilucidado lo anterior memoró que la hipoteca, al ser un derecho accesorio, se extingue cuando sucede lo mismo con la obligación principal; no obstante, cuando se trata de un derecho distinto al de crédito, su extinción puede acaecer de manera independiente.

Por tal razón, dicho fenómeno puede generarse por dos vías, la directa y la indirecta, siendo esta última en la que se encuadra la prescripción, pues así lo contemplan los artículos 2457 y 2537 del Código Civil¹, en concordancia con los artículos 1625 y 2512 *ejusdem*².

De hecho, el artículo 1535 *Ibidem* contempla que la prescripción extingue las acciones y derechos ajenos al no

¹ Artículo 2457: «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 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». Artículo 2537: «La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesorio, prescriben junto con la obligación a que acceden».

² Artículo 1625: «(...) Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte: (...) 10) Por la prescripción». Artículo 2512: «La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción».

haberse ejercitado durante cierto lapso, tiempo que se cuenta *«desde que la obligación se haya hecho exigible»*.

Siguiendo tales premisas, aseguró que es posible que por esta vía se extinga un gravamen hipotecario, en caso de que el titular de la obligación omita ejercer las acciones que tiene a su favor frente al inmueble afectado con la garantía real.

6.4. Descendiendo al caso concreto, al analizar el argumento esgrimido por el apelante, alusivo a que en la actualidad se adelanta un proceso ejecutivo mixto ante el Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín, en contra de la Constructora y de algunos propietarios de los inmuebles segregados del predio de mayor extensión, el *ad quem* indicó que tal asunto no tiene relevancia en esta litis, en la medida en que allí no funge como demandada la sociedad María Elena Vélez & Cia S.A.S.

Lo anterior significa que, aun pudiéndolo hacer, el Banco no impetró la acción frente a la mentada sociedad, *«reservándose la posibilidad de demandarla y por ende ejercer la acción real que le asiste en virtud de la obligación de hacer efectiva la garantía hipotecaria contra la propietaria de los bienes inmuebles que sirven de garantía»*.

6.5. Reiteró que, como la aquí demandante no tiene la calidad de deudora personal ni cambiaria, no aplica la solidaridad en materia prescriptiva, por lo que se torna irrelevante que el Banco hubiera ejercido acciones contra el

obligado directo u otros propietarios de las unidades habitacionales.

6.6. En lo que atañe a la indivisibilidad de la hipoteca, aseguró que de conformidad con las nuevas dinámicas del derecho inmobiliario y, en particular, el artículo 17 de la Ley 675 de 2001, el gravamen se puede fragmentar en proporción a las unidades privadas en que se divida el bien de mayor extensión.

En tal sentido, como los inmuebles identificados con los folios Nos. 001-751029 y 001-7511017 se segregaron del N° 001-14488, cuando el Banco promovió el ejecutivo tuvo la oportunidad de decidir contra qué propietarios quería instaurar la demanda respectiva; sin embargo, optó por no dirigirla contra la sociedad María Elena Vélez & Cía. S.A.S.

6.7. Aunque el impugnante aseguró que el término prescriptivo se interrumpió con el proceso impetrado por la aquí actora en su contra (exp. 013-2009-00022-00), el que culminó con la negativa de las pretensiones por *«falta de legitimación en la causa por activa»*, el Tribunal advirtió que no tuvo ese alcance, toda vez que dicho término corre para el Banco y no para la sociedad, por lo que no *«puede predicarse (...) que el inicio del proceso declarativo (...) sea tomado como un acto en virtud del cual se interrumpa el término de inactividad que ha venido corriendo para la entidad financiera desde que las obligaciones se hicieron exigibles»*.

De otro lado, tampoco podría decirse que el ejecutivo mixto incoado por el Banco en contra de la Constructora y

otros (exp. 011-2002-00405-00), tuvo la virtud de interrumpir el plazo al que se hizo referencia, en razón a que nunca se vinculó a la sociedad María Elena Vélez & Cia S.A.S., ni se persiguen los inmuebles de los que es titular.

6.8. Memoró que, incurriendo en actos fraudulentos, la Constructora Santacoloma Ltda. falsificó la escritura pública N° 29 del 11 de enero de 2000³, a través de la cual levantó el gravamen constituido sobre el predio de mayor extensión en la escritura N° 527 del 24 de febrero de 1998; no obstante, dentro del trámite penal adelantado por la Fiscalía Quince Delegada de Medellín, decretó la nulidad de aquél acto y dispuso su inscripción en los folios de matrícula respectivos, entre ellos, los Nos. 001-751029 y 001-7511017; anotación que se registró el 14 de julio de 2005.

6.9. Así las cosas, como la garantía hipotecaria no aparecía vigente durante el período comprendido entre el 25 de enero de 2000 y el 14 de julio de 2005, en ese interregno la entidad bancaria se encontraba imposibilitada para ejercer la acción respectiva contra la sociedad, configurándose así la suspensión del lapso prescriptivo.

Siguiendo esa línea, los términos deben contarse en el siguiente orden:

- Los pagarés contentivos de los créditos respaldados con la hipoteca primigenia se hicieron exigibles el 16 de octubre de 1999.

³ Registrada el 25 de enero de 2000.

- De conformidad con lo previsto en el artículo 789 del Código de Comercio, el término de prescripción de la acción cambiaria es de tres (3) años.

- Aunque en principio se diría que dicho plazo feneció el 16 de octubre de 2002, no puede desconocerse que se suspendió entre el 25 de enero de 2000 y el 14 de julio de 2005; por lo tanto, después de reanudado debía sumarse el tiempo que había corrido hasta el momento en que inició la suspensión.

- Al efectuar la operación correspondiente, concluyó que los mencionados tres (3) años vencieron el 4 de abril de 2008.

En definitiva *«el [Banco AV Villas S.A.] tenía hasta el 4 de abril de 2008 para demandar por la vía ejecutiva a [María Elena Vélez & Cia S.A.S.], mediante proceso ejecutivo en el que [hiciera] valer la acción real proveniente de la hipoteca constituida a su favor»,* lo que no demostró haber realizado.

II. LA DEMANDA DE CASACIÓN

El Banco Comercial AV Villas S.A., por intermedio de apoderado judicial, formuló dos acusaciones contra la sentencia proferida el 9 de julio de 2020.

PRIMER CARGO

Con fundamento en el numeral 1° del artículo 336 del Código General del Proceso, el recurrente denunció la violación directa de los artículos 2439 (inciso 2°), 2454, 2457,

2512, 2513, 2535, 2536 y 2537 del Código Civil, artículo 8° de la Ley 153 de 1887, artículos 710, 781, 789 y 822 del Código de Comercio, *«como consecuencia del yerro jurídico en que incurrió el Tribunal al concluir que la sociedad demandante estaba legitimada para solicitar la extinción del gravamen hipotecario que recaía sobre sus bienes, por no haber ejercido el banco demandado acción ejecutiva alguna en su contra, durante el término de prescripción que para el ejercicio de la acción cambiaria prevé el artículo 789 del Código de Comercio [sic]»*.

Luego de resaltar algunas de las consideraciones expuestas por el *ad quem*, insistió en que la sociedad demandante carece de legitimidad en la causa para solicitar la extinción del gravamen hipotecario que pesa sobre sus bienes, aludiendo directamente al término de prescripción de la acción consagrado en el artículo 789 *ejusdem*, toda vez que aquella no suscribió ningún título valor en calidad de deudora y, por ende, al Banco le estaba vedado instaurar acciones personales en su contra, ya que únicamente tenía la real.

Ello se corrobora además con lo preceptuado en los artículos 2439 y 2454 del Código Civil, en virtud de los cuales se colige que la persona que hipoteca un bien suyo por una deuda ajena, no se entiende obligada personalmente, salvo convenio expreso; por ende, *«el acreedor no podrá iniciar contra ella acción personal alguna, pues solo dispone de la acción real derivada del gravamen hipotecario, cuya efectividad se cumple a través del proceso ejecutivo (...) cuyo término de prescripción es de cinco años, según lo dispone el artículo 2536 del Código Civil»*.

En síntesis, la decisión de declarar la prescripción de la hipoteca, con sustento en que feneció la oportunidad cambiaria bajo los apremios del artículo 789 del Código de Comercio, resultó desacertada, máxime si se tiene en cuenta que no debieron aplicarse en este asunto las reglas del derecho comercial, pues *«el legislador reglamentó de manera diferente los términos de prescripción para el ejercicio de las acciones reales como para el ejercicio de las acciones personales y, entre ellas, la de las acciones cambiarias»*.

De suerte que si la sociedad María Elena Vélez & Cia S.A.S., no es deudora del Banco sino una garante hipotecaria, no podía intentarse en su contra ninguna acción personal, lo que, *contrario sensu*, se traduce en la imposibilidad de que aquella pudiera solicitar la extinción del gravamen real.

SEGUNDO CARGO

El impugnante anunció la violación directa de los artículos 1583, 2433, 2457, 2512, 2513, 2535, 2536 y 2537 del Código Civil y 17 de la Ley 675 de 2001, *«como consecuencia del yerro jurídico en que incurrió el Tribunal al concluir que procede la extinción del gravamen hipotecario que pesa exclusivamente sobre los bienes de la sociedad demandante»*.

Después de citar varios apartes de la sentencia atacada, afirmó que fue un craso error señalar que la obligación hipotecaria es divisible, cuando el marco doctrinal y jurisprudencial que rige la materia contempla que es

indivisible, independientemente de que el gravamen recaiga sobre bienes segregados por la construcción de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

Para sostener su aserto, trajo a colación sendos textos doctrinales y una sentencia proferida por esta Corporación el 27 de febrero de 1968, para rematar diciendo que ni la Ley 182 de 1948 ni la 675 de 2001, modificaron los artículos 1583 y 2433 del Código Civil, sino que, al contrario, facultaron expresamente al acreedor para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, de tal manera que el gravamen inicial sobre el predio de mayor extensión pudiera dividirse a su vez en las diferentes unidades privadas que compusieran la edificación. Por ende, *«la totalidad del inmueble y cada una de sus partes (unidades privadas) están afectados al cumplimiento de la obligación principal, mientras esta no se extinga totalmente; cosa distinta es que cada propietario responda exclusivamente de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes»*.

Entonces, el quebranto alegado deviene, de un lado, de la aplicación indebida del artículo 17 de la Ley 675 de 2001, el cual no se encontraba vigente para la época en que se celebró la hipoteca que afectó el inmueble primigenio, y del otro, del hecho de aceptarse por parte del Tribunal que la hipoteca original celebrada entre el constructor y la entidad bancaria tiene el carácter de divisible y, en ese sentido, pueda cancelarse parcialmente, sin tener en cuenta que su extinción solo puede acaecer ante el pago total de la obligación principal.

III. CONSIDERACIONES

1. En el marco del estatuto procesal civil, el recurso extraordinario de casación prospera ante la existencia de una de las causales consagradas en el artículo 336 del Código General del Proceso, cuyo rigor en su presentación se encuentra previsto en el artículo 344 *ibídem*.

Señala la norma que la demanda de casación, amén de reunir la especificación del proceso con los detalles que relaciona en su numeral 1° el artículo 344 citado, debe referirse de manera formal a cada uno de los cargos con la exposición de sus fundamentos y con sujeción a las reglas allí impuestas.

2. Siendo así, antes de analizar los cargos formulados, la primera labor que emprende la Sala se contrae a verificar los requisitos legales de la demanda de casación, en los que se estudia el cumplimiento de: i) La designación de las partes. ii) La síntesis del proceso. iii) La exposición de los fundamentos de la acusación «*en forma clara, precisa y concisa*». iv) La enunciación de la norma de derecho sustancial, cuando constituya la «*base esencial del fallo impugnado o habiendo debido serlo*».

En ese orden, como los recurrentes no pueden enfilear su ataque con base en generalidades, ambigüedades o suposiciones, tienen el compromiso de plantear una acusación simétrica, dirigida a los pilares de la sentencia cuestionada, en la que expliquen con suficiencia cuál fue el

error en que incurrió el *ad quem* al aplicar o inaplicar determinada norma sustancial, y no simplemente exponer sus motivos de inconformidad o brindar una perspectiva diferente de la manera en que pudo resolverse el litigio, tal como lo ha señalado insistentemente esta Corporación al decir: «El anotado medio constituye un mecanismo para juzgar la sentencia recurrida y no el proceso, **la norma exige identificar las razones basilares de la decisión y expresar los argumentos dirigidos a socavarlas. Así se facilita, de un lado, establecer si hay acusación; y de otro, verificar, en punto de la violación directa o indirecta de la ley sustancial, si se denuncia como equivocado el análisis jurídico o probatoria del juzgador, en caso positivo, si el ataque es enfocado o totalizador**»⁴ (resaltado intencional).

3. También debe anotarse que las sentencias atacadas a través de este recurso se encuentran amparadas por una presunción de legalidad y acierto, tanto en su fundamentación jurídica como en la apreciación de las pruebas que hubiera realizado el juzgador de instancia; por ende, cuando se controvierte solo una parte de la decisión del *ad quem* se entiende que lo demás fue aceptado en su integridad.

Lo anterior implica que el cargo pueda inadmitirse por falta de trascendencia o de completitud; el primer evento tiene lugar cuando el cuestionamiento no tiene la fuerza suficiente para conducir a la invalidación del proveído, y el segundo, cuando no se reprochan *in extenso* todos los fundamentos en que el Tribunal cimentó su determinación,

⁴ CSJ AC2947-2017 (Citado en AC6078-2021).

ya que «dejar libre de reproche alguna de las motivaciones expuestas, basilares del fallo, comporta mantener en pie la sentencia generando la frustración del recurso»⁵.

4. En el asunto *sub lite*, el recurso se fundamentó en dos cargos, los cuales pasarán a calificarse para verificar, con rigorismo, si la demanda de casación debe admitirse o, por el contrario, declararse inadmisibile.

CARGO PRIMERO

1. Teniendo en cuenta que el numeral 1° del artículo 336 del Código General del Proceso atañe a la violación directa de una norma sustancial, el inconforme debe señalar por lo menos una determinación esencial de ese linaje, «sin que sea necesario incorporar una proposición jurídica completa», ni tampoco «comprender ni extenderse a la materia probatoria» (art. 344 Ib).

Se parte entonces del supuesto de que el recurrente acepta las conclusiones fácticas y probatorias del Tribunal, pero está en desacuerdo con la manera en que se aplicó o dejó de aplicarse determinada norma de orden sustancial, irrumpiendo así de manera abrupta el ordenamiento jurídico.

Las normas de esa categoría, como inveteradamente se ha dicho, son aquellas que declaran, crean, modifican, o extinguen relaciones jurídicas concretas; por lo tanto, no pueden confundirse con «los preceptos materiales que se limitan a

⁵ AC-6492, 28 de septiembre de 2016, rad. N° 2008-00224-02.

definir fenómenos jurídicos, o a precisar los elementos estructurales de los mismos, o los puramente enunciativos o enumerativos, o los procesales, entre ellos, los de disciplina probatoria” (auto 5 de agosto de 2009, exp. 1999 00453 01; reiterado el 12 de abril de 2011, exp. 11001-3103-026-2000-24058-01)»⁶.

Cuando se invoca únicamente la transgresión de las normas sustanciales por vía directa, la labor de la Corte no gravita sobre el análisis de los hechos presentados por la parte quejosa, ni sobre las pruebas recaudadas, sino en el estudio pormenorizado de las violaciones endilgadas y su impacto en la sentencia; de suerte que el trabajo de esta Corporación se limita al examen de las normas acusadas y no al desarrollo del litigio, pues se recuerda que el estudio debe ceñirse a los *«textos legales sustantivos únicamente, y ante ellos enjuicia el caso; ya sabe si los hechos están probados o no están probados, parte de la base de una u otra cosa, y sólo le falta aplicar la ley a los hechos establecidos»*⁷.

2. El primer reproche que debe hacerse a la acusación, es que el recurrente señaló indistintamente varias disposiciones de las codificaciones civiles y comerciales como soporte de su queja, sin detenerse siquiera a estudiar cuáles de ellas en realidad se califican como sustanciales; es decir, enunció aleatoriamente varios cánones que se ajustan a los reparos que enfiló contra la sentencia del Tribunal, sin tener en cuenta que el numeral 1° del artículo 336 del Código General del Proceso exige que las disposiciones que fundamenten la demanda de casación deben corresponder a

⁶ Reiterada en AC-4591 de 2018.

⁷ CSJ, SC040-2000; SC 20 ago. 2014, rad. 00307; SC2342-2018; SC1043-2021 y AC5875-2021.

las que tengan estirpe sustancial y no a cualquiera que se asemeje al caso en estudio.

Es así como, por ejemplo, inveteradamente esta Corporación ha señalado que artículos como el 8° de la Ley 153 de 1887, 2512, 2513, 2536 del Código Civil, 822 del Código de Comercio, no tienen la categoría que se exige para la formulación de este cargo, veamos:

«Ciertamente, el artículo 8° de la Ley 153 de 1887 es una norma contentiva de principios generales que, por ende, para los efectos del recurso de casación, está desprovista de sustancialidad.»

Así lo reiteró la Sala en reciente pronunciamiento, en el que expresó:

(...)

En efecto, los primeros cánones de la Ley 153 de 1887 citada y los 10, 28, 30 del Código Civil contienen principios generales y los criterios auxiliares que sirven para interpretar de manera correcta la Carta Fundamental y la Ley; mientras que el artículo 40 de tal codificación, hace referencia a la vigencia de las leyes en el tiempo, por lo que no crean, modifican ni extinguen derechos u obligaciones entre sujetos de derecho concretos, por lo que carecen de la calidad requerida por el legislador, para fundar el recurso de casación (...) (CSJ AC, 30 de mayo de 2011, Rad. 1999-03339-01; reiterado en AC7633- 2016, 15 de diciembre de 2016, Rad 2008-00456-01) (CSJ, AC604 del 26 de febrero de 2020, Rad. n.° 2015-00021- 01)⁸.

(...)

de manera general en el escrito que la contiene mencionó **los artículos 2512, 2518 y 2532 del Código Civil**, este último modificado por la Ley 791 de 2002, artículo 6°, **habida cuenta**

⁸ SC-042, 7 de febrero de 2022, rad. N° 2008-00283-01.

que, como ha tenido oportunidad de exponerlo la Corte, esas disposiciones no son normas de carácter sustancial (providencias de fechas 18 de junio, 13 de agosto y 15 de agosto de 1996, expedientes 4013, 6116 y 6026; 28 de junio de 2012, expediente 2004-00222-01, entre otras).

A mayor abundamiento, **el artículo 2512 se limita a definir la prescripción en general y distingue la prescripción adquisitiva o usucapión de la prescripción extintiva, más no se ocupa de consagrar derechos subjetivos**⁹.

(...)

vale recalcar que **las normas citadas como sustanciales fueron los artículos 282 del Código General del Proceso y 10, 27 y 2513 del Código Civil. De aquellas no constituyen normas sustanciales las contenidas en los artículos 10, 27 y 2513 del Código Civil pues claramente se limitan a definir diversos fenómenos jurídicos**¹⁰.

En el cargo único comentado, invocando expresamente la causal segunda, **el casacionista expresó de forma concreta la norma o las normas de derecho sustancial que consideraba vulneradas por parte del Tribunal con su sentencia de segunda instancia, en este caso, los artículos 2514 y 2536 del Código Civil; sin embargo, estos no satisfacen la exigencia legal, (...) el otro, solo indica el término de prescripción de las acciones ejecutiva y ordinaria, e indica, llanamente, que “Una vez vencida o interrumpida una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término”**.

Es más, que **esas dos normas carecen de linaje sustantivo, lo ha dicho ya la Sala, así: (...), y en auto CSJ AC2521-2017 se dijo que “el canon 2536 enunciado regula la prescripción de las acciones ordinarias y ejecutivas, limitándose a describir un fenómeno jurídico, pero sin entronizar lo que caracteriza una norma sustancial**¹¹.

Por esa vía, se advierte que **el grueso de los preceptos aludidos en la sustentación de los cargos no declaran, crean, modifican o extinguen relaciones jurídicas concretas, sino**

⁹ AC-943 de 2020, 19 de marzo de 2020, rad. N° 2016-00299-01.

¹⁰ AC-1483 de 2018, 30 de abril de 2019, rad. N° 2016-00051-01.

¹¹ AC-5486 de 2019, 19 de diciembre de 2019, rad. N° 2011-00297-01.

que consagran directivas generales, con alto grado de abstracción (...) o la aplicación de ciertas pautas civiles a los actos y negocios jurídicos mercantiles (artículo 822, Código de Comercio),¹² (resaltados intencionales).

3. No obstante, aun soslayando la tarea que debió emprender el casacionista en su demanda para identificar en concreto las normas sustanciales que cimientan la protesta, no se abre paso el estudio de fondo de la causal, pues lo que se avizora simplemente es una disparidad de criterios entre lo decidido y el sentir del recurrente, como si de un alegato de instancia se tratara. Discrepancia inviable de dilucidar por este mecanismo extraordinario ya que, aparte de querer imponer un criterio personal por cuenta de la entidad bancaria, en realidad no se muestra como evidente que la determinación del Tribunal hubiera resultado arbitraria o antojadiza.

Nótese que el censor enfiló su ataque a demostrar que no se podían aplicar los efectos de la prescripción de la acción cambiaria, al no tener a su favor ningún título valor suscrito por la sociedad actora que respalde los gravámenes hipotecarios, frente a lo cual, dicha Corporación explicó que esa inexistencia de cartulares no le impedía al Banco ejercer acciones contra la sociedad, al pesar sobre sus bienes las garantías reales.

Siguiendo tal intelección, el *ad quem* echó de menos que al momento de impetrar el proceso ejecutivo mixto ante el Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín no se hubiera

¹² AC-4034 de 2021, 13 de septiembre de 2021, rad. N° 2007-00374-01.

demandado a la precitada sociedad, sino únicamente a los suscriptores de los pagarés y a algunos de los «*terceros poseedores propietarios*», llevándolo a deducir que la entidad bancaria ejerció de manera concomitante tanto la acción personal como la real para obtener la satisfacción de sus acreencias dentro del mismo juicio.

De suerte que, según el Tribunal, si las hipotecas inscritas sobre los bienes identificados con los folios de matrícula Nos. 001-751029 y 001-7511017, se encuentran íntimamente relacionadas con los evocados títulos, cuando estos últimos se hicieron exigibles empezó a correr el término de prescripción correspondiente, dentro del cual, como ya se vio, no se formuló demanda alguna contra la sociedad para que respondiera por los valores pretendidos por el Banco con los inmuebles a su nombre.

De allí que ante la ausencia de algún argumento sólido que desdibujara la relación sustancial entre los gravámenes segregados y los pagarés suscritos *ab initio*, se avizora otra causal para inadmitir la acusación, cual es la falta de completitud en el embate, ya que no debió limitarse a controvertir la aplicación del término de prescripción del artículo 789 del Código de Comercio, sino que debió extenderse a la ruptura del nexo entre los cartulares y los gravámenes hipotecarios que afectan los bienes de la sociedad actora, ya que al no haberse atacado esa conexión inescindible entre los pagarés y las hipotecas, no se logran derrumbar las afirmaciones que sobre el particular hizo el Tribunal cuando se refirió al término de prescripción de los

tres (3) años de cara a los títulos que contienen la obligación crediticia, menos aun cuando la providencia impugnada está investida de una presunción de legalidad y acierto.

Ahora bien, esa carencia de completitud no se entiende superada con decir que el Banco solo podía ejercitar la acción real mas no la cambiaria, al ser patente que dentro del ejecutivo mixto emprendió ambas en conjunto, por lo que sí hizo uso de sus atribuciones frente a los títulos valores, tal como lo resaltó el juez de segundo grado.

Además, el reproche también debió intentar derruir [lo que no hizo] las afirmaciones del Tribunal cuando explicó que el apelante pretende mantener vigentes unas hipotecas que, en últimas, no están garantizando el pago de ningún título ejecutivo (*pues no se acreditó su existencia*), ni mucho menos de los títulos valores suscritos *ab initio* en favor del Banco, pues estos ya están siendo ejecutados dentro de un trámite al que nunca fue convocada la sociedad actora, lo que deja incólume lo afirmado por el *ad quem* al decir: «Así, se itera que la entidad demandada se ha sustraído de ejercer la acción real que tiene en cabeza suya y así la misma puede fenecer en virtud de los modos para extinguir las obligaciones porque atendiendo la inexistencia de la solidaridad, no resulta extensible a la demandante el trámite del proceso ejecutivo mixto que está siendo conocido por el Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín, por ello, no puede concluirse que frente a [María Elena Vélez & Cia S.A.S.] la obligación principal está vigente».

Con ese panorama, se observa que la controversia planteada en este cargo no resultó ser lo suficientemente

abrazadora para abarcar todos los aspectos estudiados por dicha Corporación al sustentar su tesis.

CARGO SEGUNDO

1. En similar sentido al anterior, brilla por su ausencia una revisión juiciosa del impugnante al momento de elaborar el listado de las normas sustanciales sobre las que se erige la acusación, pues lo que denota la manera en que se formuló es una combinación aleatoria de disposiciones, algunas de las cuales no son de la estirpe que impone el numeral 1° del artículo 336 del Código General del Proceso, para que proceda la revisión de este asunto.

Sobre este punto, obsérvese que en líneas precedentes se explicó que los artículos 2512, 2513 y 2536 del Código Civil, no se catalogan como sustanciales.

2. Al margen de esa omisión, la razón toral para no acceder a la admisión del cargo obedece a que la acusación se presenta simplemente como una visión diferente de la manera en que pudo resolverse el caso, sin dejar en franca evidencia un desacierto del Tribunal al efectuar su labor hermenéutica sobre el asunto. En este punto, se recuerda que «**toda acusación o cargo debe trascender de la simple enunciación, al campo de la demostración, haciéndose patentes los desaciertos, no como contraste de pareceres, o de interpretaciones, ni de meras disputas conceptuales o procesales, sino de la verificación concluyente de lo contrario y absurdo, de**

modo que haga rodar al piso la resolución combatida¹³

(resaltado intencional)

Véase que, según el casacionista, el carácter indivisible de la obligación hipotecaria le permite al acreedor perseguir tanto el bien original como los demás que se segreguen de este, mientras no se extinga la totalidad de la obligación primigenia.

Al contrastar dicho argumento con los planteamientos de la sentencia cuestionada, ambas coinciden en que el Banco tiene la facultad para ejercer acciones reales contra todos aquellos propietarios de las unidades privadas que se segreguen del predio de mayor extensión. El punto de disenso está en el momento en que cesa dicho atributo en cabeza del acreedor, pues tal Corporación considera que la obligación sí puede escindirse y, por lo tanto, cuando se impetra la acción ejecutiva el Banco tiene la libertad de escoger cuáles de los bienes gravados con hipoteca serán los llamados a responder por las sumas adeudadas.

De hecho, así lo asumió al corroborar que dentro del ejecutivo mixto promovido ante el Juzgado Once Civil del Circuito de Medellín, la entidad bancaria presentó para el cobro los títulos valores contentivos de la obligación inicial e hizo uso del derecho real frente a algunos de los inmuebles sobre los que pesan actualmente los gravámenes hipotecarios, sin que, ni al principio ni durante su trámite, hubiera citado a la sociedad María Elena Vélez & Cia S.A.S.,

¹³ CSJ. AC. Ene. 12 de 2016. Rad. 1995-00229-01 (Citada en AC-5146-2019).

permitiendo colegir que no se interesó en convocarla a ese juicio para que respondiera con sus bienes.

Siendo así, ante ese contraste de pareceres, para dejar en evidencia el supuesto equívoco del Tribunal, el impugnante agregó que el canon 17 de la Ley 675 de 2001 (*citado en la sentencia*) no estaba en vigor para la data en que se celebró la hipoteca inicial; sin embargo, omitió explicar que el juez colegiado aludió a ese artículo bajo el entendido de que se trata de las «*nuevas dinámicas del derecho inmobiliario, específicamente en lo que a la constitución de propiedad horizontal se refiere*»; es decir, de disposiciones vigentes para esta época.

Con ese panorama, el ataque se torna desenfocado e impreciso, al desfigurar el postulado expuesto en la sentencia cuestionada, pues nótese que el censor no reparó en que el estudio del Tribunal no se limitó a la fecha de constitución de la hipoteca primigenia, sino a la legislación que rige a la hora actual sobre el régimen de propiedad horizontal tanto para las construcciones nuevas como para las que se edificaron bajo las directrices de normativas precedentes, según se desprende del tránsito de legislación consagrado en dicha ley, lo que lleva a entender que el análisis efectuado por el *ad quem* tuvo un panorama más amplio del que pretende darle ahora el casacionista en la demanda.

Sobre este tópico la Sala ha enseñado: **«El reproche resulta desenfocado, en la medida en que no guarda una estricta y adecuada consonancia con lo esencial de la motivación que se pretende descalificar»** (auto de 18 de diciembre de 2009, exp. 6800131030012001-00389 01) o que *‘resulta desenfocado, pues deja de lado la razón toral de la que se valió el ad quem para negar las*

pretensiones (...) Ignorado fue, entonces, el núcleo argumentativo del fallo impugnado, haciendo del cargo una embestida carente de precisión, pues apenas comprende algunas de las periferias del asunto, lo cual anticipa su ineficacia para propiciar el pronunciamiento de la Corte' (auto de 30 de agosto de 2010, exp. 11001-31-03-005-1999-02099-01). (AC 2 de nov. 2011, rad. n.º 2003-00428, reiterado en AC1473, 30 abr. 2019, rad. n.º 2016-00721)» (resaltado intencional)14.

3. Lo expuesto es suficiente para inadmitir los cargos propuestos, máxime cuando no se encuentra circunstancia excepcional que imponga su selección para llevarlo a un estudio de fondo (*artículo 336, in fine, del Código General del Proceso*). Es más, ni siquiera se observa que este caso amerite un análisis especial, pues no se vislumbra la posible violación de los derechos fundamentales de la parte recurrente.

IV. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, la Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil, declara **inadmisibile** la demanda de casación de la referencia; por lo tanto, no la recibe a trámite. En consecuencia, se ordena devolver el expediente al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, Sala Civil, para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE,

HILDA GONZÁLEZ NEIRA

(Presidente de Sala)

14 AC-816, 10 de marzo de 2020, rad. N° 2015-00289-01.

MARTHA PATRICIA GUZMÁN ÁLVAREZ

AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO

LUIS ALONSO RICO PUERTA

OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE
(En comisión de servicios)

FRANCISCO JOSÉ TERNERA BARRIOS

Firmado electrónicamente por Magistrado(a)(s):

Hilda Gonzalez Neira

Martha Patricia Guzmán Álvarez

Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo

Luis Alonso Rico Puerta

Francisco Ternera Barrios

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en artículo 103 del Código General del Proceso y el artículo 7 de la ley 527 de 1999

Código de verificación: D554C78993D9527B056002B948DA04E164B51C82429BCB47855E0437F36DF8A

Documento generado en 2022-08-01