

Señores

**HONORABLES MAGISTRADOS**

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR

SALA CIVIL – FAMILIA - LABORAL

**M.P. Dr. Oscar Marino Hoyos González**

E.

S.

D.

**REFERENCIA:**

**RADICACIÓN:** 20001-31-03-003-2015-00159-01

**DEMANDANTE:** MARTHA ROCIO ZAPATA NUÑEZ

**DEMANDADO:** BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

**ASUNTO:** ALEGATOS DE CONCLUSIÓN APELACIÓN SENTENCIA

**GLORIA STELLA IZAQUITA ARIZA**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Barranquilla, identificada como aparece al pie de mi firma, abogada en ejercicio con la T.P. No. 80094 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderada judicial del **BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.**, con todo respecto presentó mis alegatos de conclusión contra el recurso de Apelación de la sentencia de primera instancia, así:

El Juez de primera Instancia partió del hecho sobre el negocio jurídico del contrato de compra venta del bien inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.- 190-55824 de la Ofician de Registro de instrumentos Públicos de Valledupar efectuado entre el Señor Concepción Meriño Barraza y la señora Martha Rocio Zapata Nuñez, siendo elevado a escritura pública No.- 64 del 16 de enero de 2003 otorgada en la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar, entre otros aspectos que la obligación que ampara la hipoteca se encuentra saldada y que además el acreedor hipotecario tiene la recuperabilidad de las otras obligaciones que tiene vigente el hipotecante Sr. Concepción Meriño Barraza conforme al concepto del abogado externo que adelanta el cobro judicial de la obligación, y por lo tanto fueron negadas las excepciones de mérito expuesta en la contestación de la demanda.

**CONSIDERACIONES:**

Debemos partir que dentro del debate probatorio quedó demostrado que el señor Concepción Meriño Barraza, constituyo hipoteca abierta en cuantía indeterminada a favor de mi mandante con el contrato de hipoteca constituido con la escritura pública No.- 698 del 21 de mayo de 2002 de la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar, sobre el predio inmueble que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.- 190-55824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar - Cesar, para amparar todos los contratos de mutuos que estuvieran suscritos por el hipotecante, por eso es de vital importancia traer a colación las clausulas contenidas en el mencionado contrato, partiendo que es: **(i)** una hipoteca abierta en cuantía indeterminada, tal como se estableció en la clausula cuarta:

“...**( ) CUARTO:** que la ***hipoteca abierta*** que se constituye con este instrumento garantiza a EL BANCO todas las obligaciones cualquiera que sea su origen sin ninguna limitación de cuantía por capital, mas sus intereses y accesorios, gastos, honorarios de abogado y costas judiciales si fuere el caso, y en general cualquier suma que por cualquier concepto cubra EL BANCO por EL HIPOTECANTE, así como las que hayan contraído o se llegare a contraer en el futuro por

cualquier concepto, por el mismo conjunta o separadamente, en su (s) propios (s) nombre (s) o de terceros a favor de EL BANCO, ya impliquen para EL HIPOTECANTE responsabilidad directa o subsidiaria, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, incluidas sus prorrogas y renovaciones, reestructuraciones o renovaciones, ya se trate de préstamos o créditos de todo orden, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, o cualesquiera otros documentos girados, autorizados, ordenados aceptados, endosados, créditos o firmados por EL HIPOTECANTE individual o conjuntamente con otras personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado o aceptado a favor de EL BANCO directamente, o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL BANCO con anterioridad a la fecha de constitución de la presente garantía como hacia el futuro”.

(ii) quedó probado con la prueba documental dentro del proceso el endeudamiento que registra en el Banco Agrario de Colombia S.A., por parte del Sr. Meriño Barraza, observándose tres obligaciones de cartera identificadas con los No.- 725024080060703, por capital \$8.045.977; 725024080071521 por capital \$165.000.000, 725024080089549 por capital \$15.679.798 y una obligación de tarjeta de crédito 4481850002693545 por capital \$4.443.806 a favor del Banco Agrario cuyo origen son los contratos de mutuos celebrado con el deudor.

(iii) La hipoteca es por término indefinido, como quedó establecido en la cláusula:

...( ) **DÉCIMO QUINTO:** “Esta hipoteca se constituye por ***término indefinido***, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante el otorgamiento de Escritura Pública firmada por el representante legal de EL BANCO, la garantía respaldará todas las obligaciones adquiridas con anterioridad a su otorgamiento y las que se causen o se adquieran durante su vigencia, ya sea que EL HIPOTECANTE continúe o no como propietario por enajenaciones totales o parciales del bien hipotecado, **pues la hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra terceros mientras no sea cancelada su inscripción.**”

Teniendo en cuenta esos aspectos descritos anteriormente tenemos que dentro del ámbito financiero se acostumbra a garantizar el cumplimiento de obligaciones con hipotecas denominadas “abiertas”, que según la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia STC1613-2016 de febrero 11 de 2016, la que a letra establece que: “*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'*” \_

De otro lado, no compartimos la valoración de la prueba que tuvo el AD-QUO de primera instancia, en lo concerniente de valorar la prueba del abogado externo del cobro jurídico de las obligaciones del Sr. Meriño Barraza en donde se habla sobre una recuperabilidad de las obligaciones y por tener dentro del proceso ejecutivo únicamente un remanente proveniente del Juzgado Promiscuo Municipal de San Diego, esta apreciación no nos lleva a la certeza que mi mandante dentro de ese cobro judicial tenga la recuperabilidad del 100% de lo que se

está ejecutando simplemente son conjeturas inciertas sobre una apreciación, lo conducente era apreciar la prueba del contrato de hipoteca existente entre las partes.

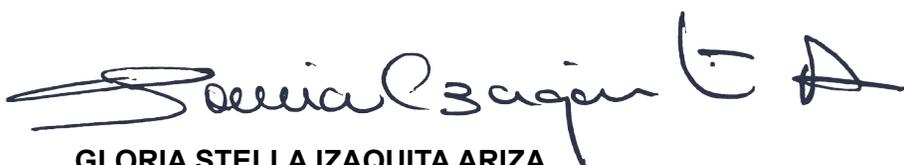
Ahora, en cuanto a no declarar prosperas las excepciones de merito como “Subsistencia del Contrato de Titularidad del Derecho a favor del Acreedor Hipotecario”, “Falta de Causa para pedir la Cancelación de Hipoteca”, “No se cumplen los requisitos para proceder a la cancelación de la hipoteca – gravamen hipotecario a favor del demandante” e “Imposibilidad jurídica de cancelar la hipoteca por orden judicial” podemos manifestar que se encuentran éstas respaldadas con el contrato de hipoteca en su clausurado cuarto y décimo quinto de la escritura pública No.- 698 del 21 de mayo de 2002 de la Notaria Segunda del Circulo de Valledupar, siendo una prueba idónea, pertinente, conducente y más aún al quedar probado dentro de la litis el endeudamiento que registra el deudor con el acreedor, en virtud del cual no se ha producido una causal de extinción de las obligaciones, así como tampoco no se han cancelado los contratos de mutuo, ni muchos menos existe la prescripción de las obligaciones.

La demandante al momento de comprar el bien inmueble que está hipotecado a favor del Banco Agrario de Colombia S.A., tenía pleno conocimiento de las implicaciones que esto conlleva puesto que al adquirir el inmueble con dicho gravamen debían prever las implicaciones de una hipoteca abierta que otorga al acreedor la facultad de amparar obligaciones pasadas, presentes y futuras, constituidas por el titular del derecho real de dominio; así como también hubo la plena voluntad de una de las partes de comprar el inmueble junto con la hipoteca que como consecuencia trae esta limitación y va a existir hasta que se cancele por parte del acreedor hipotecario.

Además la hipoteca es un derecho real que afecta al bien hipotecado, por lo tanto, sin importar quién sea el propietario actual del inmueble, la hipoteca puede ser ejecutada por el acreedor hipotecario, tal como se encuentra estipulado en el artículo 2452 del código civil: *«La hipoteca da al acreedor el derecho de perseguir la finca hipotecada, sea quien fuere el que la posea, y a cualquier título que la haya adquirido.»*

Expuesto todo lo anterior, solicitamos a los Honorables Magistrados que se revoque de manera integra la sentencia proferida 12 de diciembre de 2018 por el Juez Cuarto Civil del Circuito de Valledupar, conforme a lo expuesto en este memorial.

Atentamente,



**GLORIA STELLA IZAQUITA ARIZA**  
C.C. No.- 37.656.965 San Vicente de chucurí  
T.P. No.- 80094 C.S.de J  
Celular: 3163891992  
Apoderada Judicial Banco Agrario de Colombia S.A.  
Correo inscrito en SIRNA: [gloria.izaquita@gmail.com](mailto:gloria.izaquita@gmail.com)