



JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga, veinte (20) de noviembre de dos mil veinte (2020)

RADICADO:	680014003015-2019-00412-00
PROCESO:	DECLARATIVO (MÍNIMA CUANTÍA)
DEMANDANTES:	CARLOS IVAN Y NICOLÁS ROMERO DÍAZ
VINCULADA:	ÁNGELA MARÍA ROMERO RIVEROS
DEMANDADO:	HERNANDO REYES ALDANA
PROVIDENCIA:	SENTENCIA ANTICIPADA (° Art.278 CGP)

OBJETO POR DECIDIR

Procede el Despacho a proferir la sentencia que en derecho corresponda dentro del presente proceso declarativo de mínima cuantía, promovido por **CARLOS IVAN Y NICOLÁS ROMERO DÍAZ** contra **HERNANDO REYES ALDANA**, trámite al que fue vinculada la señora **ÁNGELA MARÍA ROMERO RIVEROS**; después de observar que no se ha configurado vicio alguno capaz de conllevar a la nulidad de lo actuado, y que además se encuentran reunidos los presupuestos procesales de la acción.

LA DEMANDA:

Mediante apoderada judicial, **CARLOS IVAN Y NICOLÁS ROMERO DÍAZ** formularon demanda declarativa en contra de **HERNANDO REYES ALDANA**, para obtener que se declare que ha prescrito la obligación originaria derivada del contrato de mutuo celebrado entre **HERNANDO REYES ALDANA** y **JUAN CARLOS ROMERO RIVEROS** como deudor, por la suma de \$22.720.000 garantizada con la hipoteca constituida mediante escritura pública No. 4094 del 15 de agosto de 1996 protocolizada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, correspondiente al local comercial 145 ubicado en el Centro Comercial Cañaveral del Municipio de Floridablanca, identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-127689. inscrita en el folio de matrícula No. 300-127689, la que piden sea también declarada extinguida.

Y que como consecuencia de lo anterior se ordene oficiar a la referida Notaría para que tome nota de la cancelación y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad con el mismo fin en relación con la anotación No. 20 de aquel.

La causa para pedir puede abreviarse como sigue:

- i. Relatan los accionantes que son propietarios del 75% del local comercial 145 ubicado en el Centro Comercial Cañaveral del Municipio de Floridablanca e identificado con matrícula inmobiliaria No. 300-127689.
- ii. Que el señor **JUAN CARLOS ROMERO RIVEROS** –antiguo propietario- constituyó por Escritura Pública No. 4094 de 15 de agosto de 1996, sobre el referido inmueble hipoteca abierta de primer grado a favor de **HERNANDO REYES ALDANA**, por \$22.720.000.



- iii. Que desconocen si el señor ROMERO RIVEROS pagó o no la obligación adquirida, pero dada la fecha pactada para su pago, ésta se encuentra vencida desde hace más de 18 años y por ello ya está prescrita para su cobro al igual que la garantía hipotecaria.

TRÁMITE

Repartida la demanda y por reunir los requisitos, el Despacho por auto de 6 de noviembre de 2019 la admitió conforme a las pretensiones formuladas y se ordenó el emplazamiento del demandado y la notificación de la señora ÁNGELA MARÍA ROMERO RIVEROS, el señor REYES ALDANA fue notificado mediante curador ad litem el día 4 de agosto de 2020 quien señaló que se atiene a lo que se acredite en la etapa de juzgamiento, conforme a las normas sustanciales y procesales. Y la señora ÁNGELA MARÍA ROMERO se notificó por conducta concluyente y se limitó a señalar que conocía el auto que admitió la demanda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 del Código General del Proceso, por auto de 23 de septiembre de 2020 se dispuso dictar sentencia anticipada en forma escrita.

Rituada así la instancia, se procede a decidir previas las siguientes.

CONSIDERACIONES

Como quedó visto tras la síntesis que se ha hecho de los antecedentes de esta decisión, el asunto a resolver en este caso se circunscribe a establecer la vigencia de la hipoteca constituida en escritura pública No. 4094 del 15 de agosto de 1996 de la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, que pesa sobre el local 145 ubicado en el Centro Comercial Cañaveral del Municipio de Floridablanca, y que fuera otorgada por JUAN CARLOS ROMERO RIVEROS a favor de HERNANDO REYES ALDANA en el marco de un contrato de mutuo.

Lo anterior porque a juicio de la parte demandante – conformada por los señores CARLOS IVÁN y NICOLÁS ROMERO DÍAZ y también por ÁNGELA MARÍA ROMERO RIVEROS en su calidad de propietaria del 25% del inmueble- quienes figuran en el certificado de libertad y tradición como actuales propietarios del bien gravado, sobre la obligación contenida y garantizada en dicho instrumento público por el valor de \$22.720.000, sobrevino a hoy el fenómeno de la prescripción extintiva pues ésta venció en el año 2001, 5 años después de otorgado el instrumento público que la contiene.

Bajo este contexto, lo primero que merece verificación es lo concerniente a la *legitimación en la causa* de los aquí intervinientes, instituida como un presupuesto material de la pretensión o de la oposición, necesario para proferir sentencia de mérito.

La legitimación en la causa por activa para demandar la cancelación de un gravamen hipotecario emana de la titularidad del derecho subjetivo material que se invoca que, para los fines propuestos, recae en: el titular de los derechos reales sobre el bien hipotecado; y, según dispone el inciso 1° del artículo 2457¹ del Código

¹ **ARTICULO 2457. <EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA>**. La hipoteca se extingue junto con la obligación principal. Se extingue, asimismo, por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.



Civil, en el deudor que puede exigir la liberación del gravamen como acto consecencial a la solución de la obligación principal a la que la garantía accede. Por su parte, la legitimación en la causa por pasiva se radica en quien figura desde el plano negocial como acreedor hipotecario, el cual vería menoscabada la garantía en caso de salir avante las pretensiones esgrimidas en la demanda.

Entonces, figurando la parte demandante como propietarios registrados del inmueble hipotecado, surge claro que ésta habilitada para ejercer todas las acciones emanadas de la propiedad para sanear las cargas existentes sobre el predio e incluso, alegar por vía de acción la prescripción extintiva de la obligación respaldada, en la medida que el artículo 2513 del Código Civil, permite a cualquier persona con interés en ella instar su declaración. De otra parte, se tiene por averiguado en la actuación que el señor HERNANDO REYES ALDANA reviste la calidad de acreedor hipotecario, como quiera que así se reconoció en el mismo instrumento público de constitución de la garantía donde consta la obligación pecuniaria a su favor. En consecuencia, ninguna duda existe en que se encuentra legitimado por pasiva en la causa para resistir las pretensiones que por esta vía se le enrostran.

Decantado lo anterior pasa a resolverle ahora sí lo sustancial anotando que al tenor de lo dispuesto en el ordenamiento civil -art.2432 y ss.-, la hipoteca es entendida como un derecho de prenda, en virtud del cual una persona constituye un gravamen sobre un bien inmueble a favor de un tercero para amparar una obligación propia o ajena. Entre sus atributos, se encuentra su carácter accesorio, dado que su objeto radica en asegurar el cumplimiento de una obligación principal de la que deriva su subsistencia.

De allí que, entre los eventos de extinción de la hipoteca contemplados en el artículo 2457 del estatuto civil ya referido, se disponga expresamente que *“La hipoteca se extingue junto con la obligación principal”*. De esta manera, si la obligación principal por cualquier causa fenece, la garantía que lo ampara sigue su misma suerte, sin necesidad de un acto expreso que lo determine; siempre que la misma no sea de aquellas abiertas que respaldan diferentes y futuras obligaciones del deudor, pues en esta hipótesis la garantía continua vigente, amparando otras prestaciones o incluso, nuevas obligaciones que lleguen a surgir entre las partes. Por ello, la hipoteca abierta se conoce con el mote de hipoteca eventual o condicional, dado que subsiste antes de la obligación u obligaciones principales, cobijándolas hasta el momento en que la última de ellas se solucione, generalmente sin limitación de la cuantía. Pero en todo caso, esta condición de ninguna manera desvanece el carácter de accesorio que identifica a toda garantía hipotecaria, ya que basta reparar en el inciso final del artículo 2438 del Código Civil para ratificar dicha característica esencial de la figura, ya que allí se indica que *“(..) podrá asimismo otorgarse en cualquier tiempo, antes o después de los contratos a que acceda”*. Por lo tanto, no hay obstáculo en el mencionado carácter del contrato de garantía para ventilar la cuestión que nos ocupa.

Pues bien, ninguna duda existe en que la hipoteca elevada entre los negociantes iniciales es de las llamadas abierta, como quiera que en su CLAUSULA TERCERA se lee que su constitución es de este tipo y de primer grado, limitada también a la suma de \$22.720.000 y por cinco años. Esto según se observa que en su

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



CLÁUSULA QUINTA que garantiza con este gravamen “*todas y cada una de las obligaciones que el exponente contraiga a cualquier título con su acreedor HERNANDO REYES ALDANA, siempre y cuando conste en cheques, letras de cambio, pagarés y cualesquiera otros documentos privados girados o endosados por el propietario del inmueble*” por el término mencionado y hasta el mismo tope, más los intereses señalados, ya sean convencionales o moratorios.

Por lo tanto, siendo que desde los hechos tercero y cuarto de la demanda, la parte accionante refiere como base de su pretensión para la cancelación de la hipoteca, el de la prescripción extintiva de la obligación que adquirió el anterior propietario con el demandado; y al paso, como viene de decirse también se garantizaron con este gravamen, cuales quiera otras obligaciones que contrajera el entonces dueño, los dos asuntos deben evacuarse para determinar si hay lugar a la extinción de la primera prestación debido al paso del tiempo, y de contera de cualquier otra que garantizó el contrato bajo el mismo límite.

Pues bien, entre los modos de extinguir las obligaciones consagradas en el artículo 1625 del C.C., se incluye en su numeral 10° la prescripción, entendida ésta como aquella sanción que se impone al acreedor que ha dejado vencer el término legal respectivo sin ejercitar la acción correspondiente para la exigencia de su derecho y con la consecuencia de generar el decaimiento de este, habida cuenta de la lesividad que significa el mantenimiento eterno e indefinido de las relaciones jurídicas. Luego, la negligencia que se sanciona con la prescripción es la de no ejercitar la acción proveniente del título en el término señalado por la ley, el cual principia a correr desde que la obligación se hizo exigible.

En el caso concreto, se encuentra acreditado el crédito a favor del señor HERNANDO REYES ALDANA materializado en la propia escritura de hipoteca, en la cual el señor JUAN CARLOS ROMERO RIVEROS se declaró deudor de aquel por la suma de \$22.720.000, según quedó consignado en el instrumento público. Y en razón a la naturaleza de este título adosado con la demanda, la obligación contenida en el instrumento se halla sometida al término de prescripción de la acción ejecutiva establecido en el artículo 2536, que estatuye:

“La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5).

Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término”.

En tal virtud, deberá establecerse si desde el día en que se hizo exigible la obligación garantizada ha transcurrido el término de prescripción de la acción ejecutiva.

Siguiendo este derrotero, se advierte del cuerpo del instrumento público, especialmente de sus cláusulas TERCERA y CUARTA a SÉPTIMA, que las partes pactaron que por la suma de \$22.720.000 se pagarían intereses mensualmente y el capital sería cancelado en el plazo máximo de 5 años contados a partir del día de la firma de la escritura – 15 de agosto de 1996-. Y de esa estipulación se deriva que según la intención de los sujetos que en ese negocio intervinieron, la fecha de vencimiento final de la prestación derivada del contrato de mutuo y respaldada mediante hipoteca fue el día **15 de agosto de 2001**, data que marca el principio del



término prescriptivo para que el acreedor ejerciera su acción. Sin embargo, desde esa fecha y hasta la presentación de esta demanda -18 de octubre de 2019-, transcurrió con creces el plazo que impone el legislador sin que haya pruebas de que en el mismo reclamó la suma que se le debía o de que medió algún hecho que interrumpiera el fenómeno extintivo.

Lo anterior se concluye porque a pesar de que en el presente asunto el señor REYES ALDANA estuvo representado por curador ad litem quien no invocó ningún hecho que contradijera el planteamiento hecho por la parte demandante, el folio de matrícula inmobiliaria anexo a la demanda permite advertir que no hay anotación que informe el ejercicio de la acción ejecutiva en la que se hubiese hecho valer la garantía hipotecaria por parte del acreedor o por algún cesionario de éste; lo que deja en evidencia la inactividad en el ejercicio del derecho crediticio del que tenía titularidad. Esto se concluye también del hecho de que incluso durante este tiempo se presentaron dos embargos con acción personal a los que no acudió a la defensa de su garantía. El último de estos consta en la anotación 39 del folio de matrícula inmobiliaria.

Así mismo no hay ninguna otra evidencia en esta actuación de que de parte de los ahora demandantes como deudores y propietarios del bien hipotecado, se haya presentado alguna otra circunstancia que refiera la interrupción natural de la obligación, de esto nada señalaron en su escrito los señores ROMERO DÍAZ, ni en su intervención la señora ROMERO RIVEROS, por todo esto resulta forzoso concluir que prescribió la obligación crediticia adquirida por el señor JUAN CARLOS ROMERO RIVEROS.

Ahora, en consideración a las disposiciones del artículo 2537 del estatuto civil que prevé que *“la acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden”*, para dar por sentado que la extinción de la obligación a la que acaba de hacerse referencia como prescrita, comportó a la par el decaimiento de la garantía real en tanto no se limitó el gravamen a esta únicamente sino que se hizo referencia a cualquiera que se adquiriera con posterioridad, previo al análisis de su extinción por prescripción corresponde señalar si hay otras aún vigentes que impidan que la hipoteca sea cancelada.

Sobre este punto se tiene en cuenta que para que la garantía continúe siendo efectiva y no proceda su extinción, debía buscarse, según su tenor literal, en el nacimiento posterior de otra obligación principal, materializado inexorablemente en documentos cambiarios o civiles, según lo dispone la CLÁUSULA QUINTA de la Escritura². Sin embargo, ni de parte de los demandados o de los litinconsortes se allegó demostración de algún instrumento de este tenor anterior o futuro ajeno al que consta en la Escritura 4094. Por esto no queda duda que, extinguida la única deuda allí anotada, la hipoteca ya no continúa cumpliendo su función.

Y si se dijera que existe alguna obligación del deudor que en la actualidad hubiere devenido en natural y por ende susceptible de garantizar bajo hipoteca según el artículo 1529 del C.C., esta posibilidad solo se abriría paso cuando se amparan

² *“QUINTO: Que la presente hipoteca garantiza todas y cada una de las obligaciones que el exponente contraiga a cualquier título con su acreedor HERNANDO REYES ALDANA, siempre y cuando conste en cheques, letras de cambio, pagarés y cualesquiera otros documentos privados girados o endosados por el propietario del inmueble, por el término estipulado en el numeral tercero de este instrumento y por la cantidad de veintidós millones setecientos veinte mil pesos moneda corriente (\$22.720.000) más los intereses señalados, convencionales o moratorios, según sea el caso”*.



obligaciones de terceros, según la cláusula sexta del instrumento, esta circunstancia no viene al caso porque tampoco fue demostrada.

Al respecto, la jurisprudencia patria ha sostenido que, *“la hipoteca, cualquiera que sea su modalidad, por esencia es accesorio, sin que se torne en negocio jurídico principal por el hecho de ser abierta; aún esta no puede subsistir sin la obligación principal sobreviniente para cuya seguridad fue constituida. Así lo manda la ley, según normas a las que ya se hizo referencia. La circunstancia de haber nacido antes del surgimiento de las obligaciones respaldadas y con el confesado propósito de darles seguridad a deudas que se causen en el futuro por cualquier motivo, no traduce que el gravamen subsista, pese a estar extinguidas todas, absolutamente todas, las obligaciones garantizadas, con el simple pretexto de una eventual deuda que hipotéticamente podría llegar a contraerse por parte del hipotecante. Tal suerte de argumento, se insiste, desconoce el carácter accesorio del gravamen y el claro efecto previsto en el inciso 1° del artículo 2457 del C. C.”*³

En este orden de ideas, se acogerán las pretensiones de la demanda en el sentido de declarar extinguida por prescripción la obligación originaria derivada del contrato mutuo celebrado entre HERNANDO REYES ALDANA y JUAN CARLOS ROMERO RIVEROS como deudor, instrumentalizada en la escritura pública No. 4094 del 15 de agosto de 1996 protocolizada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga. Y, en consecuencia, hay que declarar que se extinguió así mismo la hipoteca constituida en seguridad de aquella y sobre otras eventuales, que pesa sobre el inmueble distinguido con matrícula No.300-127689.

Finalmente, conforme al artículo 365 del C.G.P., ante la ausencia de oposición - excepciones- no hay parte vencida en el presente asunto, por lo cual no se impondrá condena en costas.

En virtud y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar que se encuentra extinguida por prescripción, la obligación originaria derivada del contrato mutuo celebrado entre HERNANDO REYES ALDANA y JUAN CARLOS ROMERO RIVEROS como deudor, garantizada con la hipoteca constituida mediante escritura pública No. 4094 del 15 de agosto de 1996 protocolizada en la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga, inscrita en el folio de matrícula No. 300-127689.

SEGUNDO: En consecuencia, declarar que la hipoteca referida, constituida por el señor JUAN CARLOS ROMERO RIVEROS a favor del señor HERNANDO REYES ALDANA, igualmente se encuentra extinguida de conformidad con la preceptuado en el inciso 1° del artículo 2457 del Código Civil.

TERCERO: Como consecuencia de lo anterior, se ORDENA la cancelación del gravamen hipotecario, cuyo registro se encuentra en la anotación No. 20 del folio de matrícula inmobiliaria No. 300-127689.

³ Tribunal Superior de Bogotá. Sala Civil. M.P. Dr. Marco Antonio Álvarez. Sentencia del 7 de octubre de 2009.



CUARTO: Librar los oficios respectivos a la Notaría Séptima del Círculo de Bucaramanga y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga comunicándoles lo pertinente.

QUINTO: Sin condena en costas por lo señalado en la parte motiva.

SEXTO: ARCHÍVESE el expediente en su oportunidad.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

GUSTAVO RAMÍREZ NÚÑEZ
Juez

**JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE
BUCARAMANGA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO**

La sentencia anterior fechada: 20 de noviembre de 2020

Se notifica a las partes por anotación en estados
electrónicos del 23 de noviembre de 2020

SANTIAGO HINESTROZA LAMUS
Secretario

Firmado Por:

GUSTAVO RAMIREZ NUÑEZ
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 015 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA

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:

**e7e650ac64c2be0124da600dd23918482f51973906eb8b3f069ad9c5
48417c54**

Documento generado en 20/11/2020 09:57:13 a.m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>