

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
CALI –VALLE
JUZGADO QUINCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
SENTENCIA N°. 95
Rad: 76001-40-03-015-2019-0036-00

Santiago de Cali, Dieciséis (16) de Junio de Dos Mil Veinte (2020).

Bajo la directrices del artículo 390 parágrafo tercero inciso segundo del Código General del Proceso, en atención a que con las pruebas aportadas con la demanda y se considera suficiente para resolver de fondo el litigio, toda vez que la demandada se encuentra representada por curadora ad-litem quien dentro del término legal ningún pronunciamiento realizó respecto de la demanda, se procede por parte de esta instancia a dictar sentencia escrita dentro del presente proceso **VERBAL SUMARIO PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE HIPOTECA** adelantada por la señora **VIVIAN PATRICIA DOW NAVIA** mediante apoderado judicial contra la señora **DEYFAN ESCOBAR DE ISANOA**.

ANTECEDENTES

1.- Mediante demanda presentada el 25 de Enero de 2019, se inició en este Juzgado proceso declarativo verbal sumario de prescripción extintiva de hipoteca incoada por la señora Vivian Patricia Dow Navia, quien adquirió el inmueble por compraventa realizada a la Sociedad Inversiones el Cateb Ltda., bien identificado con la matrícula inmobiliaria No 370-0470142 Apto 102 ubicado en los pisos 1 y 2 del Edificio Cateb de la Calle 6 Oeste No. 1B-50 del barrio Santa Rosa de la ciudad de Cali, con área privada de 52.56 mts² cuyos linderos según el título de adquisición son: NORTE: en longitud de 29 mts en parte con terreno que son o fueron de Alfonso Vallejo & Cia Ltda. y en parte con terrenos que son o fueron de Alfonso Vallejo y Cia. Ltda. y en parte con terrenos que son o fueron de Orlando Sardí, ESTE: en longitud de 12.20 mts, con la calzada B, SUR: en longitud con 27 mts. con terrenos que son o que fueron de Demetrio Garcia V. y ficha catastral global No. B05200300-01.

Refiere que el citado bien soporta una hipoteca de primer grado de la Sociedad INVERSIONES EL CATEB LTDA., en favor de la señora DEYFAN ESCOBAR DE ISNOA, la cual fue otorgada mediante escritura pública No. 1882 del 16 de agosto de 1995, documento en el cual además consta el contrato de mutuo suscrito entre los citados, por un valor de \$15.000.000, obligándose a pagar a su acreedora al vencimiento de un año – pudiendo cancelar a partir del 6to mes y por cuya cantidad se obligó a pagar el 4% mensual de interés. La hipoteca fue inscrita en el certificado de matrícula inmobiliaria anotación No. 003 y refiere la demandante que la obligación fue cancelada en su totalidad por la sociedad quien extravió

los comprobantes y concluye que han transcurrido 24 años desde que se canceló la obligación tiempo que considera suficiente para que se declare la extinción de la misma, aunado a que no se evidencia que la acreedora hubiere iniciado ninguna acción tendiente a su efectividad.

Por lo expuesto, solicita que se declare la prescripción de la obligación de mutuo y como consecuencia la extinción de la acción hipotecaria constituida desde el 16 de agosto de 1995 inscrita sobre el inmueble referido en la anotación No 003 y se ordene la inscripción de la sentencia en la Notaría 4 del Círculo de Cali y en la Oficina de Registro.

2.- Mediante providencia del 25 de febrero de 2019 el Despacho admitió la demanda, ordenando el emplazamiento de la demandada Deyfan Escobar de Isanoa.

Surtido en legal forma el emplazamiento de la demandada previo trámite del Art.108 C.G.P. (fl.17), y realizadas las publicaciones en el diario oficial, así como registrado en la página de personas emplazadas de la Rama Judicial, encontrándose vencido el término de publicación se procedió a la designación de curadora ad-litem, quien se notifica en nombre de la demandada el 11 de julio de 2019, sin que allegara contestación alguna al proceso.

Ante lo expuesto, el Despacho procede a resolver de fondo el presente asunto, previo las siguientes,

CONSIDERACIONES

De conformidad con lo establecido en los artículos 17, 25 y 28 del CGP, este juzgado es competente para conocer en única instancia de la acción impetrada por la parte actora en contra de la demandada.

Los restantes presupuestos de demanda en forma y capacidad para comparecer al proceso, se cumplen en el libelo; adicionalmente, las partes se encuentran legitimadas en la causa, tanto por activa como por pasiva, la demandante como titular del derecho de dominio del inmueble sobre el cual recae el gravamen hipotecario y la demandada como acreedora hipotecaria frente a la obligación que se pretende prescribir constituida en la Escritura Publica No. 1.882 del 16 de agosto de 1995 otorgada en la Notaria Cuarta de Cali, resaltando que al desconocer dirección de la demandada debió emplazarse en los términos de la ley procesal.

Así las cosas, corresponde a esta Juzgadora, determinar si se cumplen las exigencias legales para declarar la prescripción extintiva de la acción ejecutiva y la hipoteca constituida mediante Escritura Publica No. 1882 del 16 de agosto de 1995 otorgada en la Notaria Cuarta de Cali, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0470142 y a cargo de la Inversiones el Cateb Ltda, o si por el contrario deben denegarse las pretensiones de la demanda.

Para resolver se hace necesario establecer en primera instancia que la prescripción al tenor de lo consagrado por el artículo 2512 del Código Civil, *“es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o los derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, (sic) y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción”*

Sabido es que los derechos no son absolutos, ni las obligaciones pueden permanecer en el tiempo de manera indeterminada, sin que el titular o beneficiario de las mismas, haya desarrollado las solicitudes o acciones necesarias para hacerlos efectivos, por esa razón y en aras de la seguridad jurídica, se legisló sobre el fenómeno jurídico conocido como prescripción.

Por su parte el artículo 2513 del Código Civil prescribe que *“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio”*

El inciso segundo de la misma norma, que fue adicionado por la Ley 791 de 2002, en su artículo 2º dispuso que *“La prescripción tanto la adquisitiva como la extintiva podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquél renunciado a ella.”*

Así las cosas, la prescripción alegada en el asunto de estudio es perfectamente viable a través de esta vía.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, en su sentencia de mayo 3 de 2002, expediente 6153, se refirió a la prescripción extintiva de la siguiente manera: *“prescripción extintiva. Su finalidad no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo. En relación con la prescripción extintiva o liberatoria, la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuando podía ejercitarse la acción o el derecho. Sin embargo, antes de completarse el término legal de la prescripción puede verse afectada por los fenómenos jurídicos de interrupción natural o civil, y de la suspensión.”*

De igual manera se hace imperioso recordar que en la hipoteca se distinguen tres fases perfectamente diferenciadas a saber: la de su constitución, la de sus alcances o efectos y la de su extinción. Frente a este último aspecto, se tiene que al ser una garantía la hipoteca **no tiene una vida perdurable**. Sobre lo anterior, la sala Civil de la H. Corte Suprema de Justicia, se pronunció en los siguientes términos: *“Circunscribiendo la atención de la Sala a*

este último aspecto, se tiene que al ser una garantía, la hipoteca no tiene una vida perdurable. De ahí que el artículo 2457 del C. C., en su inc. 1º, establezca, como la más obvia de las causas de la terminación de la hipoteca, **la de la extinción de la “obligación principal”**. Así pues, desaparecida la obligación principal por uno cualquiera de los motivos que la ley prevé, también desaparece la hipoteca porque esta no puede subsistir sin aquella.

Es dable precisar que la obligación asumida por Inversiones Cateb Ltda surge de un contrato de mutuo que consta en escritura pública, y por ello para estudiar su prescripción, deben aplicarse los preceptos legales de la codificación civil.

Establecido entonces que se trata de una obligación nacida de un contrato de mutuo que obra en escritura pública –título ejecutivo contractual- su término de prescripción se rige por lo dispuesto por el art. 2536 del Código Civil modifica por el art. 8 de la ley 791 de 2002 que a la letra dice “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)...” Téngase en cuenta que antes de la citada modificación, el término prescriptivo para la acción ejecutiva era de diez (10) años y la ordinaria de veinte (20). Y se pretende de manera accesoria la cancelación de la hipoteca.

La Corte Suprema de Justicia, expresó en sentencia de tutela, lo siguiente: “A partir de este postulado general que hace de la hipoteca una garantía real accesoria se desprende la consecuencia evidente e ineluctable de que ésta **no puede existir sin la obligación principal a la que respalda. Si la obligación se extingue necesariamente el gravamen desaparece con él. La extinción de esta garantía se produce, por tanto, de pleno derecho al fenecer la prestación principal, por lo que la intervención del juez en esta precisa materia se circunscribe a constatar dicha extinción, para lo cual habrá de declarar que ésta se produjo en la misma fecha en que desapareció la obligación principal, debiendo, por tanto, ordenar su cancelación inmediata al funcionario de registro correspondiente.**”¹ (Subrayado por el Despacho)

CASO CONCRETO

Así las cosas, pretende la parte actora se declare la prescripción de la acción ejecutiva de la obligación contenida a título de mutuo en escritura pública No 1882 del 16 de agosto de 1995 otorgada en la Notaría Cuarta de Cali por valor de \$15.000.000 que se obligó a pagar inversiones el cateb ltda al vencimiento de un año esto era el 16 de agosto de 1996 y que en consecuencia se declare extinguida la garantía real hipotecaria constituida mediante el mismo instrumento público, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0470142 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

¹ STC 12478-2014, Mag. Pon. Ariel Salazar Ramírez, septiembre 15 de 2014

Revisada la Escritura Pública antes mencionada, se observa que en efecto inversiones el Cateb Ltda—quien para la época ostentaba la calidad de propietario del bien inmueble—constituyó hipoteca a favor de la señora Deyfan Escobar de Isanoa, como garantía del cumplimiento de la obligación contenida en el mismo instrumento por la suma de \$15.000.000.00 m/cte, que pagaría al vencimiento de un año como da cuenta el contenido de la cláusula segunda pactada: *SEGUNDO:.....la entidad que representa se constituye deudora de DEYFAN ESCOBAR DE ISANOA, por la cantidad de quince millones de pesos moneda corriente (\$15.000.000) suma que ha recibido para la entidad que representa a mutuo e interés y que la deudora se obliga a pagar a su expresada acreedora, o a su orden, o a quien sus derechos representa legalmente en esta ciudad de Cali, **al vencimiento de un (1) año** pudiendo cancelar a partir del sexto (6) mes*”.

Seguidamente y revisadas las anotaciones que se encuentran en el Certificado de Tradición del bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0470142 –Folios 2 y 3- se encuentra que la tradición del mismo se ha realizado así:

-Anotación No. 2 VENTA. De Lavinia, Sergio Alberto y Vivian Patricia Dow Navia a Soc. Inversiones el Cateb Limitada.

-Anotación No.3 HIPOTECA de Sociedades Inversiones el Cateb Limitada a Deyfan Escobar de Isanoa

-Anotación No.5 COMPRAVENTA de Inversiones el Cateb Ltda a **Vivian Patricia Dow Nacia (Demandante)**.

De ahí que queda claramente establecida la legitimación en la causa por activa para adelantar el presente trámite, por ser quien ostenta la calidad de propietaria y tener el interés en que se declare la prescripción de la acción ejecutiva y en consecuencia la extinción de la hipoteca que aparece inscrita en la anotación No 3 del Certificado de Tradición del Bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0470142 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

No se observa entonces en ninguna de las anotaciones que se hubiera presentado algún tipo de juicio por razón del uso de la acción hipotecaria que aparece inscrita en la anotación No.3 del Certificado de Tradición del mencionado bien inmueble.

Acorde lo expuesto, claro está que la obligación adquirida por Inversiones el Cateb Ltda que se encuentra contenida en la escritura pública No 1882 del 16 de agosto de 1995 debía pagarse en un tiempo máximo de un año, esto es el 16 de agosto de 1996, fecha en que se tornó exigible y momento a partir del cual empezó a correr el término prescriptivo de que

trata el artículo 2536 del Código Civil, norma que fue modificada por la Ley 791 de 2002 art.8.

Para el caso objeto a estudio, la obligación fue otorgada el 16 de agosto de 1995, por ello debe darse aplicación al artículo 2536 del código civil antes de la modificación de la Ley 791 de 2002 así las cosas, dicha obligación sería cancelada conforme la cláusula segunda de la escritura en el término de 1 año, esto es el 16 de agosto de 1996 siendo esa su fecha de exigibilidad, por lo tanto el término de la prescripción-10 años- se cumplió el 16 de agosto de 2006, sin que la acreedora Deyfan Escobar de Isanoa hubiere ejercido acción alguna tendiente al cumplimiento de la obligación garantizada, encontrándose por tanto prescrita la obligación por inactividad de la acreedor, pues aunque la parte actora aduce pago, lo cierto es que dicha manifestación se encuentra huérfana de prueba.

De esta manera y conforme las consideraciones antes dispuestas, es preciso señalar que el artículo 2537 del Código Civil, establece que *“La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden.”*, de ahí que al haber sido extinguida la obligación principal –título ejecutivo contractual Escritura Pública-, la hipoteca como accesoria de la misma y constituida en el mismo instrumento será declarada prescrita,

Bajo este contexto finalmente se hace pertinente la declaración de prescripción de la acción ejecutiva de la escritura Pública No 1882 del 16 de agosto de 1995 otorgada en la Notaria Cuarta de Cali por valor de \$15.000.000.00 y en consecuencia la cancelación de la hipoteca contenida en el mismo instrumento, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0470142 constituido por Inversiones el Cateb Ltda a favor de la señora Deyfan Escobar de Isanoa.

Así las cosas, el Juzgado Quince Civil Municipal de Cali, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLARASE la prescripción extintiva de la acción ejecutiva de la obligación contenida en Escritura Pública No 1882 calendada 16 de agosto de 1995 otorgada en la Notaria Cuarta de Cali por valor de \$15.000.000 suscrito por la señora Deyfan Escobar de Isanoa como acreedora e Inversiones el Cateb Ltda como deudor.

SEGUNDO: DECLARAR la cancelación del gravamen hipotecario constituido por Inversiones el Cateb Ltda a favor de la señora Deyfan Escobar de Isanoa a través de en la Escritura Publica No.1882 del 16 de agosto de 1995 otorgada en la Notaria Cuarta de Cali, la

cual se registró en la anotación No.3 folio de matrícula inmobiliaria No. 370-0470142 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

TERCERO.- EXHORTAR al Notario Cuarto del Circulo de Cali, para que cancele el gravamen hipotecario constituido a través de la Escritura Pública No.1882 del 16 de agosto de 1995 en la matrícula inmobiliaria No. 370-0470142 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Copia de la escritura correspondiente deberá ser inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

CUARTO: Sin condena en costas.

QUINTO: ORDENAR el archivo del proceso previa cancelación de la radicación en los libros correspondientes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,


KARLA TATIANA GIRALDO CARDOZA
JUEZ

JUZGADO 15 CIVIL MUNICIPAL

Estado No. 41

de hoy 17 Junio 2020

notifico el auto anterior

EL SECRETARIO, 