

REPÚBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y
COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

Bogotá D. C., veintiuno de julio de dos mil veintidós

Radicación No. 2019-001820

Procede el Despacho a proferir sentencia dentro del trámite verbal sumario adelantado por Saida Aydeé Villón Delgado, en contra de Alicia González Martínez.

ANTECEDENTES

1. Con demanda radicada el 14 de noviembre de 2019 (f. 30 c. 1), la demandante solicitó declarar “la extinción de la obligación principal”, por “prescripción extintiva”, contenida en la “escritura pública de hipoteca No. 3837” del 15 de noviembre de 1976, de la Notaría 10ª de Bogotá, insertada en la anotación 7 de la matrícula No. 50C-213162, que distingue el inmueble ubicado en la Transversal 85 No. 63C-22, Urbanización Villa Luz, de esta ciudad.

En consecuencia, decretar la extinción de la obligación accesoria contenida en la citada hipoteca, la cancelación de dicho gravamen; así como ordenar a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, y a la Notaría 10 de Bogotá que inscriba lo decidido en esta sentencia.

2. Como soporte fáctico adujo que por la citada escritura pública los señores José Alejandro Quiñones y María Cristina Sussman de Quiñones constituyeron una hipoteca a favor de la señora Alicia González Martínez, que se inscribió en la anotación 7

de la matrícula No. 50C-213162, que distingue al inmueble de la referencia.

Una vez cancelado el crédito hipotecario por los deudores, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá, que asumió el proceso del Juzgado Promiscuo Municipal de Engativá, anotación 9, canceló el embargo por oficio No. 316 del 20 de marzo de 1979; pero olvidó cancelar la hipoteca constituida a favor de la aquí demandada.

El inmueble se siguió comercializando, siendo la demandante su actual propietaria, quien tiene interés de cancelar dicho gravamen; sin poderlo hacer directamente con la acreedora, puesto que desconoce su paradero; que como la hipoteca se constituyó el 15 de noviembre de 1976, es decir hace más de 43 años, “ha operado la prescripción de la obligación contenida” en la citada “escritura”, y, consecuentemente, declarar la cancelación del gravamen hipotecario” (fls. 27-28, c. 1).

3. Mediante auto del 13 de enero de 2020 se admitió la demanda, donde dispuso emplazar a la demanda (f. 32, c. 1), quien se notificó por medio de curador ad litem el 12 de octubre de 2021 (pdf. 05, c. 1, expediente digital), profesional del derecho que manifestó no constarle ningún hecho, y excepcionó “acumulación indebida de pretensiones” (pdf. 08, c. 1).

4. Finalmente, por providencia del 5 de mayo de 2022 se decretaron como pruebas las documentales adosadas por las partes en sus respectivas oportunidades procesales, y al no existir otras pendientes de recoger dispuso dictar sentencia anticipada (pdf. 13).

CONSIDERACIONES

1. Por no estructurarse una causal de nulidad que invalide lo actuado, la decisión será de fondo y accediendo a las pretensiones de la demanda.

2. En efecto, aunque es cierto que la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia tiene establecido que no se pueden adquirir por prescripción el derecho real de hipoteca¹; también lo es que el artículo 2357 del Código Civil manifiesta que “La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden”; norma sobre la que la doctrina ha señalado que “al considerarse el contrato de hipoteca como un contrato de garantía, es claro que al extinguirse el origen no tendría razón para subsistir, salvo lo ya expresado sobre las hipotecas abiertas, las cuales pueden estar garantizando una serie de obligaciones, por lo que no puede tomarse una como principal; además, se requiere la cancelación de todas ellas para dar lugar a la cancelación de la hipoteca”² (se subraya).

De manera que “en nuestra legislación la hipoteca no puede extinguirse por prescripción independientemente de la obligación que garantiza. Este modo de extinguir las obligaciones solo actúa en la hipoteca de una manera indirecta: extinguiendo la obligación principal”³.

Por lo tanto, si la obligación garantizada quedó extinguida por prescripción extintiva, lo que procede, según la jurisprudencia, “como causal de extinción de la hipoteca la cancelación notarial por orden judicial”, pero “tal orden no la puede dar el juez sino porque hubiese ocurrido una de dos cosas, a saber: O porque se produjo una causal de extinción, bien de la obligación garantizada con la hipoteca (pago, novación, prescripción, etc.), o bien de la hipoteca

¹ CSJ. SC. Sentencia de casación del 19 de octubre de 2020. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

² ARÉVALO GUERRERO, Ismael Hernando. Bienes. Constitucionalización del derecho civil. 2ª edición. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2017. Pág. 328.

³ SOMARRIVA UNDURRAGA, Manuel. Tratado de las cauciones: I cauciones personales: cláusula penal, solidaridad, fianza: cauciones reales: prenda, hipoteca. Santiago de Chile. Editorial Nascimento. 1943. Pág. 475, tesis compartida por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 24 de octubre de 1994. Exp. 4352, citada por ARÉVALO GUERRERO, Ismael Hernando. Bienes. Constitucionalización del derecho civil. 2ª edición. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2017. Pág. 329.

misma (ampliación del plazo). O, de otro lado, porque la hipoteca es nula”⁴ (se subraya).

De manera que extinguida la obligación principal por prescripción ocasiona el mismo efecto en la hipoteca; por lo que se pasará a verificar si en este caso se presenta dicha situación jurídica:

a) Obra en el expediente copia de la escritura pública 03837 del 15 de noviembre de 1976, de la Notaría 10^a de Bogotá, por medio de la cual José Alejandro Quiñones y María Cristina Sussman de Quiñones hipotecaron a favor de Alicia González Martínez el inmueble con matrícula No. No. 50C-213162, como respaldo de un crédito por \$60.000, con plazo de un año, con intereses remuneratorios mensuales de \$1800, pagaderos de manera anticipada dentro de los primeros 5 días de cada mes (fls. 9-14, c. 1), inscrita en la anotación 007 del citado folio (f. 3, c. 1).

b) La acreedora hipotecaria presentó demanda ejecutiva contra los citados deudores, trámite en el que el Juzgado Promiscuo Municipal de Engativá comunicó el embargo del bien a la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos mediante oficio 002 del 25 de octubre de 1977 (anotación 008, f. 3).

c) Medida cautelar cancelada por oficio 020 que, el 16 de enero de 1984, emitió el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá (anotación 11 del citado folio, f. 4, c. 1).

d) El inmueble siguió en el tráfico mercantil, por lo que mediante la Escritura Pública No. 628 del 22 de febrero de 2018, de la Notaría Séptima de Bogotá, Romel Davey Mahecha Rodríguez se lo vendió a la demandante por \$446.000.000, quedando el enajenante con el usufructo (anotaciones 26 y 27, de la citada

⁴ CSJ. SC. Sentencia de casación del 1° de septiembre de 1995. Exp. No. 4219. MP. Héctor Marín Naranjo.

matrícula, fls. 7 y 8, c. 1, y la escritura de la referencia fls. 15-24, c., 1).

De manera que la demandante al ser la titular del derecho real de dominio del inmueble se encuentra habilitada para solicitar la prescripción de la obligación que justificó que los señores José Alejandro Quiñones y María Cristina Sussman de Quiñones le hipotecaran a Alicia González Martínez dicho bien; mientras esta se encuentra llamada a resistir la pretensión, por ser la actual acreedora hipotecaria.

Ahora bien, la obligación respaldada con la hipoteca es un mutuo de \$60.000 el 15 de noviembre de 1976, con exigibilidad al año siguiente, según lo resalta la escritura pública No. 03837 del 15 de noviembre de 1976, de la Notaría Décima de esta ciudad, por lo que si por oficio 020 del 16 de enero de 1984, emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Bogotá (anotación 11 del citado folio, f. 4, c. 1), se canceló un embargo hipotecario; y en el caso de quedar alguna suma insoluta la acreedora hipotecaria tenía en ese entonces hasta el 16 de enero de 2004 (20 años) para reclamar su pago, vale decir el término de la acción ordinaria para reclamar su importe (artículo 2536 del Código Civil, antes de la vigencia de la reforma de este con el artículo 8 de la Ley 791 de 2002); pero no lo hizo.

Tampoco aparece acreditado alguna causal de interrupción o suspensión de la prescripción de la acción para el cobro de ese crédito; por lo que la obligación principal se encuentra prescrita; y al extinguirse esta no subsiste la hipoteca, en virtud del principio que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, lo que así se declarará.

3. La excepción propuesta por el “acumulación indebida de pretensiones” no se abre paso, por cuanto no es necesaria la declaración de voluntad de la acreedora hipotecaria para extinguir la obligación principal, por cuanto la prescripción es una

consecuencia natural de transcurrir el plazo que tenía la demandada para exigir judicialmente el pago de la obligación (mutuo respaldado con hipoteca) y no hacerlo oportunamente por su incuria o negligencia.

Adicionalmente, la forma en que el profesional del derecho que representa los intereses de la señora Villón Delgado acumuló las pretensiones de la demanda es la correcta, vale decir, pedir la “extinción de la obligación principal”, esto es, el mutuo de los \$60.000, y, de suyo, el declive de la hipoteca, porque “la caución corresponde a una obligación, es un accesorio, que no tiene relevancia independiente del crédito”⁵.

De manera que las pretensiones de la demanda se encuentran debidamente acumuladas; máxima que el derecho real de hipoteca es imprescriptible directamente⁶, por lo que su extinción se logra indirectamente, vale decir extinguiendo la obligación que respalda por novación, pago o la propia prescripción, como aquí sucedió.

4. Sin ánimo de fatigar, se accederá a las pretensiones de la demanda, se desestimaré la excepción propuesta, y se condenará en costas a la parte demandada.

En consecuencia, el **JUZGADO CINCUENTA Y SEIS DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley **RESUELVE:**

PRIMERO: DESESTIMAR la excepción propuesta por la parte demandada.

⁵ HINESTROSA, Fernando. Tratado de las obligaciones. Concepto. Estructura. Vicisitudes. Bogotá. Universidad Externado de Colombia. 2015. Pág. 449.

⁶ CSJ. SC. Sentencia de casación del 19 de octubre de 2020. MP. Luis Armando Tolosa Villabona.

SEGUNDO: DECLARAR la extinción de la obligación principal contenida en la escritura pública de hipoteca No. 3837 del 15 de noviembre de 1976, otorgada en la Notaría Décima de Bogotá, inscrita en la anotación 007 de la matrícula No. 50C-213162, por prescripción extintiva.

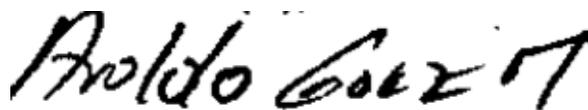
TERCERO: En consecuencia, **DECLARAR** la cancelación del gravamen hipotecario que afecta el bien ubicado en la Transversal 85 No. 63C-22, Urbanización Villa Luz de la ciudad de Bogotá, con matrícula No. 50C-213162.

CUARTO: Una vez ejecutoriada esta providencia, por Secretaría **OFICIAR** a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona Centro- y a la Notaría Décima de esta ciudad para que se inscriba lo ordenado en esta sentencia relacionado con la cancelación del citado gravamen hipotecario.

QUINTO: CONDENAR en costas del presente proceso a la parte demandada. Se fijan como agencias en derecho la suma de \$100.000 m/cte. Por Secretaría liquídense de conformidad.

SEXTO: Cumplido lo anterior, archívese la actuación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



AROLDO ANTONIO GÓEZ MEDINA

JUEZ

JUZGADO 56° DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.

La anterior providencia se notifica por estado N° 038 del 22 DE JULIO DEL 2022 en la Secretaría a las 8.00 am



JOSÉ REYNEL ORZCO CARVAJAL
Secretario

Firmado Por:
Aroldo Antonio Goez Medina
Juez
Juzgado Pequeñas Causas
Juzgado 056 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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: **11e777f7953cf576bacc6379f5bdf6ac6c2f098c2c0aa572598d3f285bc5801**

Documento generado en 18/07/2022 08:49:39 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>