



República de Colombia

Rama Judicial del Poder Público

**JUZGADO CINCUENTA Y NUEVE DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

(Acuerdo PCSJA18-11127 de 2018 Consejo Superior de la Judicatura)

Bogotá D.C., veinte (20) de mayo de dos mil veinte (2020)

Radicación: **11001400307702019-0769 00**

**ASUNTO: PROCESO DECLARATIVO (CANCELACION DE HIPOTECA) DE
CESAR JULIO ALBA FORERO, SANDRA PATRICIA ALBA FORERO Y CLAUDIA
JANNETH ALBA FORERO RAD. 11001400307720190769.**

Por cumplirse los presupuestos consagrados en el artículo 278 del C.G del P.,
procede el despacho a proferir sentencia dentro del proceso ejecutivo del epígrafe.

ANTECEDENTES

1.- A través de apoderado judicial, Cesar Julio Alba Forero, Sandra Patricia Alba Forero y Claudia Janneth Alba Forero promovieron demanda contra Silvia Camero de López, para que con su citación y audiencia, previo los trámites legales, se hagan los siguientes pronunciamientos: *i)* Declarar extinta, por prescripción, la deuda contenida en la escritura pública No. 2973 del 27 de agosto de 1987, extendida en la Notaria Treinta y Siete del Círculo de Bogotá; *ii)* Ordenar la cancelación del gravamen hipotecario constituido sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-324801, como aparece registrado en la Anotación 15 del Folio de Matricula; y, *iii)* Oficiar a la Oficina de registro de instrumentos públicos para que se inscriba tal situación.

2.- Los demandantes mencionan que que mediante Escritura Pública 2973 de 27 de agosto de 1987 otorgada en la Notaría 37 del Círculo de Bogotá, se constituyó gravamen hipotecario por la entonces propietaria, María Vitelma Castillo de Pay a favor de Silvia Camero de López, por la suma de \$1'600.000,00 con plazo de vencimiento de un año, a partir de la fecha de la escritura, sobre el inmueble ubicado en la Carrera 72 No. 77-78 de esta ciudad, cuya identificación y linderos se consignan en el hecho cuarto de la demanda. Por tanto, el plazo para cumplir la obligación venció el día 26 de agosto de 1988.

Añadieron que el 20 de octubre de 1988 el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Bogotá D.C., dentro del proceso ejecutivo hipotecario promovido por Silvia

Camero de López contra María Vitelma Castillo de Pay ordenó el embargo del bien hipotecado, tal como consta en la anotación 016 del mismo folio donde aparece registrado el oficio No. 2576 de 14 de octubre de 1988. Sin embargo, el Estrado Judicial canceló la cautela según se extrae del oficio No. 647 de 15 de marzo de 1989.

Señalaron que la convocada a la fecha no ha realizado los trámites para el levantamiento de la hipoteca aun cuando se canceló el embargo que reposaba sobre el bien inmueble, por lo que el mismo continúa inscrito, como se advierte en el certificado de tradición aportado al plenario.

Así mismo, que mediante escritura pública No. 3035 del 27 de octubre de 1989 adquirieron del señor Justo Alba Laguna, a título de compraventa, la nuda propiedad sobre el bien por el cual se constituyó el gravamen hipotecario, dominio que fue consolidado mediante escritura pública No. 1988 del 26 de julio de 2001.

Agregaron que, han pasado más de 31 años sin que la convocada haya adelantado actuación alguna para hacer efectivo el levantamiento de la hipoteca, y, por ende, operó el fenómeno de la prescripción de carácter extintivo por transcurrir el plazo establecido en el artículo 2536 del Código Civil, modificado por la Ley 791 de 2002.

3.- Por auto de 7 de junio de 2019 se admitió la demanda, cuya decisión se notificó a la convocada a través de *Curador Ad Litem* acorde se acredita en acta militante a folio 51 del plenario, quien dentro del término legal contestó la demanda sin formular excepciones.

No obstante, por cuanto no hay pruebas que practicar, pues todas son documentales, situación que se enmarca dentro de los requisitos del artículo 278 del C. G del P., se proferirá sentencia anticipada que resolverá de fondo el asunto.

CONSIDERACIONES

1. Se encuentran reunidos los presupuestos procesales ya que la demanda es apta formalmente, los intervinientes ostentan capacidad para ser parte y el Juzgado es competente para conocer del litigio. Además, no se advierte vicio alguno que pueda invalidar lo actuado.

Así mismo esta presente la legitimación activa y pasiva en tanto que los demandantes Cesar Julio Alba Forero, Sandra Patricia Alba Forero y Claudia Janneth Alba Forero son los propietarios del bien hipotecado y la demandada es la acreedora hipotecaria.

Igualmente, revisada la actuación, se tiene que se dan los presupuestos legales para atender las pretensiones de la demanda por cuanto está plenamente demostrada la existencia del gravamen hipotecario, tal y como consta de la anotación 15 del

certificado de tradición del folio de matrícula inmobiliaria 50C-324801 militante a folios 23 a 26.

2. La hipoteca es un contrato accesorio que permite asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Por su connotación de derecho real, confiere el derecho de persecución y preferencia a su titular -art. 2452 y 2448 CC.-, lo que faculta al acreedor para adelantar acciones judiciales con miras a obtener la satisfacción del crédito garantizado, independientemente de quien sea el titular o poseedor del bien gravado, asistiéndole un mejor derecho (de preferencia) frente a los demás acreedores. Los artículos 65, 1499, 2410, 2432 y 2457 del Código Civil precisan que es una especie de caución, dado que se constituye *«para la seguridad de otra obligación propia o ajena...»* y *“tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella»*, además, como derecho de prenda que es, *«supone siempre una obligación principal a que accede»*, y se *“extingue con la obligación principal»*.

Por su parte, en torno a la relación de dependencia que caracteriza a la hipoteca con la obligación principal, el Código Civil unificó la prescripción de la acción hipotecaria con la de aquella, al prever en el artículo 2537 que *«la acción hipotecaria y las demás que procedan de una obligación accesorio, prescriben junto con la obligación a que acceden»*. Así mismo, precisó que esa accesoriedad tampoco se desvanece en el caso de las hipotecas abiertas, aunque se hayan constituido con anterioridad a la obligación garantizada, pues en el inciso 3° del artículo 2438 del Código Civil, al ocuparse de las hipotecas condicionadas, reitera esa característica al establecer que podrá así mismo otorgarse en cualquier tiempo, antes o después, de los contratos que acceden, por manera que, extinguida la obligación principal ésta necesariamente se extingue por mandato del artículo 2457 del Código Civil, conforme al cual: *«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»*.

3. Descendiendo al caso en concreto, advierte el Despacho que las pretensiones de la parte demandante están llamadas a prosperar, por cuanto la obligación principal garantizada, se encuentra prescrita y, por contera, la hipoteca.

En efecto, la prueba documental allegada con la demanda da cuenta que la deuda cuya garantía hipotecaria se pretende extinguir, según la cláusula sexta de la Escritura Pública No. 2973 del 27 de agosto de 1987 otorgada en la Notaría 37 del Círculo de Bogotá, tiene como fecha de exigibilidad un (1) año contado a partir del 27 de agosto de 1987, luego, aquella venció el 27 de agosto de 1988; sin embargo, han transcurrido más de treinta y un (31) años desde que se cumplió la exigibilidad de la hipoteca en comento, sin que la parte aquí demandada hubiera demostrado que a la fecha se encontrara vigente que permitiera en manera alguna predicar la vigencia de

la garantía hipotecaria.

Ahora, aunque de las anotaciones del folio de matrícula se desprende que existió un proceso ejecutivo con garantía real que promovió la acreedora hipotecaria contra la deudora, lo cierto es que el embargo hipotecario registrado en la anotación 16 por cuenta del Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá, fue cancelado el 19 de abril de 1989, luego de lo cual, transcurrieron más de 30 años hasta la presentación de la demanda que se radicó el 17 de mayo de 2019, término que supera con holgura el consagrado en el artículo 2536- modificado por el artículo 8 de la Ley 791 de 2001- para que opere el fenómeno extintivo.

Por demás, no hay evidencia que el término de prescripción se hubiera suspendido, interrumpido o renunciado en alguna de las formas que prevén los artículos 2539 y 2541 del Código Civil -lo cual competía demostrar a la parte demandada a voces de lo previsto en el artículo 169 del CGP-. Por tanto, el derecho de crédito que dio lugar al otorgamiento de la hipoteca -si es que no se había extinguido por pago (pues no hay evidencia de la razón por la cual culminó el juicio ejecutivo)- prescribió, y con él, la garantía real, dada su naturaleza accesorio (art. 2457, ib.). Y ello es así, en la medida que, conforme lo prevé el art. 2538 del Código Civil: *«toda acción por la cual se reclama un derecho se extingue por la prescripción adquisitiva del mismo derecho»* en consonancia con el canon 2535 de la misma codificación, al tenor del cual *«la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones»*.

Ahora, si bien la garantía hipotecaria se constituyó como abierta, no lo es menos que cualquiera que sea su modalidad, dicho gravamen, por esencia, es accesorio, sin que se torne en negocio jurídico principal por el hecho de ser abierto, de ahí que, al no estar acreditado que la obligación contraída por la deudora hipotecaria se encuentra vigente, o que la cobrada ejecutivamente se encuentra existente entre las partes, aflora nítido que el gravamen debe cancelarse, pues se itera, la obligación principal está extinta, la accesorio también a voces del inciso segundo del artículo 2457 del Código Civil. Además, no obra en el plenario prueba alguna de otra obligación pendiente a favor de la acreedora Silvia Camero de López, que diera lugar a pensar que la garantía hipotecaria aún no se ha finiquitado.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia- Sala Casación Civil, señaló que: *«...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 del registro correspondiente...»*¹.

¹ CSJ. Cas. Civ. Sent de 22 de enero de 2018, Exp. 2017-02924-01. M.P. Ariel Salazar Ramírez.

4. Corolario, las pretensiones de la demanda están llamadas a prosperar, en consecuencia, se declarará extinguida, por prescripción, el crédito contenido en la Escritura Pública No. 2973 del 27 de agosto de 1987 otorgada en la Notaría 37 del Círculo de Bogotá, y, por contera se dispondrá la cancelación del gravamen hipotecario, por lo que se oficiará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, a fin de que registre la cancelación del gravamen hipotecario que obra en la anotación 15 del Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-324801.

DECISIÓN

En virtud de lo expuesto, el Juzgado administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, **RESUELVE:**

PRIMERO: DECLARAR extinta, por prescripción, la obligación constituida a favor de SILVIA CAMERO DE LÓPEZ por la suma de \$1'600.00,00, constituida mediante escritura pública No. 2973 de 27 de agosto de 1987 de la Notaria 37 de Bogotá D.C., por las razones anotadas en la parte considerativa de esta decisión.

SEGUNDO: En consecuencia, **CANCELAR** el gravamen hipotecario que en virtud de dicho crédito se constituyó sobre el inmueble de la Carrera 72 No. 77-78 (Dirección Catastral), que obra en la Anotación 015 del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-324801.

TERCERO: OFICIESE en tal sentido a la Oficina de Registro de esta ciudad para que inscriba tal cancelación en el folio de matrícula del inmueble gravado No.50C-324801 y a la Notaría Treinta y Siete de Bogotá, para lo pertinente.

CUARTO: sin condena en costas por no aparecer causadas.

NOTIFÍQUESE

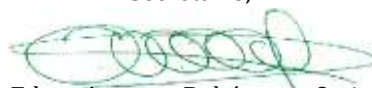

ÓSCAR GIAMPIERO POLO SERRANO
JUEZ

Juzgado Cincuenta y Nueve de Pequeñas
Causas y Competencia Múltiple de Bogotá D.C

Bogotá, D.C. veintiuno (21) de mayo de 2020

Por anotación en estado N° 043 de esta fecha
fue notificado el auto anterior. Fijado a las
8:00 a.m.

Secretario,


Edgar Augusto Bohórquez Ortiz