**JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

Diez de abril de dos mil veintitrés

| | |
|---|---|
| **Proceso** | VERBAL SUMARIO No. 003 |
| **Demandante** | HÉCTOR DE JESÚS BAENA VINASCO |
| **Demandados** | OCTAVIO MEJÍA RAMOS |
| **Radicado** | 05 001 40 03 **007 2021 00911** 00 |
| **Procedencia** | Reparto |
| **Instancia** | Única |
| **Providencia** | SENTENCIA No**.** 120 de 2023 |
| **Temas** | CONTRATO DE HIPOTECA – EXTINCIÓN DE LA HIPOTECA |
| **Decisión** | DECLARA EXTINTO EL GRAVAMEN HIPOTECARIO. ORDENA LA CANCELACIÓN DE GRAVAMEN HIPOTECARIO. |

Poniendo de presente que dentro del presente proceso, las únicas pruebas solicitadas y aportadas son documentales, no existiendo otros medios probatorios que practicar, por lo que en virtud de lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso y el artículo 390 del mismo estatuto procesal, se dictará sentencia anticipada en el presente proceso VERBAL SUMARIO - PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE HIPOTECA- instaurado por HÉCTOR DE JESÚS BAENA VINASCO, en la que a través de apoderada demandó a los OCTAVIO MEJÍA RAMOS.

## 1. PARTE DESCRIPTIVA

### 1.1 Identificación del tema de decisión

Mediante escrito presentado el 19 de agosto de 2021, HÉCTOR DE JESÚS BAENA VINASCO, a través de apoderado, demandó a los OCTAVIO MEJÍA RAMOS con la finalidad de que se decrete la cancelación de la obligación hipotecaria contenida en la escritura pública No. 635 del 8 de marzo de 2000 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, la cual pesa sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 01N-201450 y 01N-201535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, como consecuencia de la cancelación de la obligación hipotecaria se ordene la cancelación del gravamen hipotecario constituido en la escritura antes citada.

Como fundamento de las pretensiones, se relata, en síntesis, que la señora Luz Esperanza Gómez de Salazar mediante escritura pública No. 635 del 8 de marzo de 2000 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, realizó venta de los inmuebles

identificados con folios de matrícula inmobiliaria 01N-201450 y 01N-201535, a favor de Gloria Patricia Gómez Ruiz. Igualmente, dentro de la misma escritura de compraventa se constituyó hipoteca a favor del señor Octavio Mejía Ramos la cual fue debidamente registrada en la Oficina de Registro Correspondiente.

Refiere, que el señor BAENA VINASCO adquirió los anteriores inmuebles mediante proceso declarativo de pertenencia, donde se profirió sentencia el 29 de junio de 2012, providencia que fue registrada en los folios de matrícula antes indicados. Indica que el monto de la hipoteca corresponde a la suma de $25.000.000, suma que sostiene fue pagada por el demandante, dentro del proceso ejecutivo con radicado 2002-0646 que de adelantó en el Juzgado Segundo Civil del Circuito de ejecución y por lo tanto el proceso terminó por pago total de la obligación el 28 de junio de 2019. Exponen que, desde la fecha de constitución de la hipoteca al momento de presentación de esta demanda, han transcurrido más de 20 años, motivo por el cual considera que la misma ya prescribió de conformidad a la Ley.

**1.2 Crónica del proceso**

El Despacho mediante auto del 14 de septiembre de 2021, admitió la demanda, por encontrarse reunidos los requisitos contenidos en los artículos 82 y sucesivos del Código General del Proceso, providencia en la cual adicionalmente se ordenó el emplazamiento de OCTAVIO MEJÍA RAMOS.

Así, una vez surtido el emplazamiento, se designó la Curadora *Ad Litem* por auto del 5 de abril de 2021 para la representación de la parte demandada, quien una vez posesionada procedió a dar contestación a la demanda proponiendo como única excepción la genérica.

**1.3 Problema jurídico**

El problema jurídico consiste en determinar si se cumplen los presupuestos necesarios para declarar la prescripción extintiva del gravamen hipotecario, así como la obligación hipotecaria contenida en la escritura pública No. 635 del 8 de marzo de 2000 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, que recae sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 01N-201450 y 01N-201535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

## 2. DECISIONES PARCIALES SOBRE EL PROCESO

**Presupuestos procesales y materiales para proferir sentencia de fondo**

En lo relativo a los presupuestos procesales y materiales para emitir sentencia de fondo, los mismos se cumplen en este caso, pues este Juzgado es competente para conocer de la presente acción, se respetó la bilateralidad y la formalidad de los procedimientos. Adicionalmente los presupuestos materiales para una sentencia de fondo, entendidos como la legitimación en la causa y el interés para obrar como meras afirmaciones de índole procesal realizadas en la demanda, son suficientes para el impulso del proceso y emitir sentencia de fondo, sin que se advierta la existencia de causal de nulidad alguna que pueda llegar a invalidar lo actuado hasta el momento.

## 3. CONSIDERACIONES

### 3.1 Del contrato de hipoteca

Al respecto el doctrinante César Gómez Estrada, ha indicado:

> *"Si se quiere una definición del contrato de hipoteca, podría decirse doctrinariamente, utilizando parcialmente la terminología de la definición de "caución" contenida en el artículo 65 el C. C., que es un contrato solemne en virtud del cual una persona afecta un inmueble suyo al cumplimiento de una obligación propia o ajena. Y si se requiere también una definición del derecho real de hipoteca, ninguna mejor que la que dan HENRY, LEÓN y JEAN MAZEAUD cuando manifiestan que "La hipoteca es una garantía real que, sin llevar consigo desposesión actual del propietario de un inmueble, le permite al acreedor, si no es pagado al vencimiento, el derecho de embargar y rematar ese inmueble en cualesquiera manos en que se encuentre y el de cobrar con preferencia sobre el precio".*[1]

Las características de la hipoteca son:

> *a. Es un derecho real, lo que se deduce de figurar incluida como tal en la enumeración de los derechos reales que hace el artículo 665. El derecho existe en relación con el inmueble sobre que recae, sin consideración a ninguna persona.*
>
> *b. confiere a su titular el atributo de la persecución, lo que significa que aquel tiene una acción real erga omnes para perseguir la cosa en manos de cualquier persona que la tenga en su poder. Si al hacerse exigible la obligación principal que garantiza la hipoteca, aquella no es satisfecha, el acreedor hipotecario puede demandar en ejercicio de la acción real a quien aparezca en ese momento inscrito como dueño del inmueble para hacerlo vender en pública subasta y con el precio de la venta para obtener el pago de su crédito.*
>
> *c. confiere a su titular el atributo de la preferencia. Consiste en que el producto de la venta del inmueble hipotecado, lograda mediante el ejercicio de la acción de persecución, se destina al pago del crédito hipotecario, preferentemente al de cualquier otro crédito.*

[1] GÓMEZ ESTRADA, Cesar. De los principales contratos civiles. Bogotá: Temis, 4ª edición 2008. Pag.466.

*d. Es un derecho real accesorio, en el sentido de que su existencia depende de la de una obligación principal que garantiza. No puede, pues, existir por sí solo, y de allí que si la obligación principal se extingue por cualquier causa, el derecho de hipoteca también se extinguiría.*

*e. El derecho de hipoteca es indivisible. Conforme al art. 244 "la hipoteca es indivisible. En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella".*[2]

Además de lo anterior es necesario mencionar que el derecho real de hipoteca debe ser especifico, lo que implica que el gravamen debe recaer sobre fundos existentes y claramente particularizados, y que los créditos garantizados también deben estar definidos; exigencia esta ultima que, en el contexto de obligaciones presentes, comporta su plena individualización; mientras que, frente a créditos futuros, se expresa en el señalamiento de las reglas que servirán para su posterior concreción.

Principio que debe conjuntarse con el artículo 2455 del Código Civil, el cual establece:

*La hipoteca **podrá** limitarse a una determinada suma, con tal que así se exprese inequívocamente, pero no se extenderá en ningún caso a más del duplo del importe conocido o presunto, de la obligación principal, aunque así se haya estipulado.*
*(…).*

De esta correlación descuellan tres (3) clases de hipoteca: (I) Cerrada, que se caracteriza porque la garantía comprende únicamente determinados créditos preexistentes y hasta el límite de éstos; (II) Abierta con límite de cuantía, en la que, si bien el gravamen comprende obligaciones determinadas, también se prevé la cobertura de créditos futuros, pero hasta un máximo prefijado por los interesados; y (III) Abierta sin límite de cuantía, es «una garantía abierta para varias, diferentes, múltiples [y/o] 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'» (SC, 3 jul. 2005, rad. n.° 00040- 01).

### 3.2 La extinción de la hipoteca

El artículo 2457 del Código Civil dispone que

***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.*

[2] GÓMEZ ESTRADA, Cesar. De los principales contratos civiles. Bogotá: Temis, 4ª edición 2008. Págs. 469 y 470.

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

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia SC3097-2022 Radicación n.° 11001-31-03-032-2015-00070-01, del 3 de octubre de 2022, con ponencia del Magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, respecto a la extinción de la garantía señaló

*2.4. Lo anterior no conlleva a que la hipoteca devenga perpetua, como lo argumentó el Tribunal en su veredicto, pues su temporalidad emana de su extinción por dos (2) vías diferentes.*

*2.4.1. De forma directa, particularmente, en los siguientes casos:*
*(I) Por la destrucción de la cosa ejecutada, con los efectos del canon 2451 del Código Civil;*
*(II) «[P]or la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria… por la llegada del día hasta la cual fue constituida… [y] por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública», en aplicación de los incisos segundo y tercero del artículo 2457 del Código Civil;*
*(III) Por el ejercicio de la acción consagrada en el inciso segundo del artículo 2455, de la cual podrá hacerse uso en cualquier momento por parte del deudor hipotecario, para «que se reduzca la hipoteca… [al] duplo del importe conocido o presunto, de la obligación principal». Por ende, si al momento de litigar no existen obligaciones amparadas y no es dable anticipar su valor, la hipoteca devendrá en cero, imponiéndose por sustracción de materia su cancelación;*
*y (IV) Por prescripción extintiva del gravamen, fruto de la ausencia de obligaciones garantizadas dentro de los diez (10) años siguientes a la constitución, por traslucir el no ejercicio del derecho real que se encuentra en cabeza del acreedor, en aplicación de los artículos 2535 y 2536 del estatuto civil.*

*2.4.2. De forma indirecta cuando el acreedor haya acudido a la acción de ejecución y este trámite termine (I) por pago de la obligación ejecutada (inciso primero del artículo 2457 del Código Civil), (II) por adjudicación o realización de la garantía real (artículos 467 y 468 del Código General del Proceso), (III) por prescripción del crédito pretendido, o (IV) por cualquier motivo semejante.*

**3.3 La prescripción extintiva o liberatoria**

El artículo 2 de la Ley 791 de 2002, establece: *"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 aquel renunciado a ella".*

Significa lo anterior que en virtud de la modificación introducida por la Ley 791 de 2002 al artículo 2513 del Código Civil, actualmente es posible alegar por vía de acción no solo la prescripción adquisitiva, sino también la prescripción extintiva de un derecho como ocurre en este caso.

Cumple señalar que a voces del artículo 2512 del Código Civil, la prescripción extintiva se define como un modo de extinguir las acciones o derechos ajenos, por no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Adicionalmente se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.

Ahora bien, de acuerdo con la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia y la doctrina nacional:

*"La ley establece prescripciones extintivas de largo tiempo y prescripciones extintivas de breve tiempo. La doctrina llama de largo tiempo las que tradicionalmente operaban en un plazo no inferior a diez años, y se encuentran tanto en el Código Civil como en el Código de Comercio.*

*En la cúspide de las prescripciones extintivas longi temporis que consagra el Código Civil se encuentra la prescripción de veinte años, llamada en buen derecho, prescripción de la acción ordinaria por excelencia, por ser la que extingue todas las acciones reales o personales que explícitamente no están sujetas a prescripciones más breves. (Art. 2.536 Código Civil)*

*De igual modo, la acción ejecutiva que prescribía en 10 años, está considerada dentro del grupo de acciones de largo tiempo.*

*Los anteriores lapsos de tiempo, no obstante, fueron reducidos a la mitad por el artículo 8º de la Ley 791 de 2002 (…)*

*A las prescripciones extintivas de largo tiempo suceden las de breve tiempo, que son todas extraordinarias y se hallan consagradas tanto en la legislación civil como en la comercial, en normas generales o bien en leyes especiales.*

*El Código Civil señala explícitamente que son de corto tiempo las prescripciones de tres y de dos años (artículos 2.542 y 2.543), así como las especiales a las que refiere el artículo 2.545 ejusdem. Mientras que en el ordenamiento mercantil varias de estas prescripciones se encuentran diseminadas a lo largo de ese estatuto.*

*Toda prescripción que no se encuentre expresamente consagrada en una*

*norma especial, se rige por el término previsto para la prescripción extintiva de la acción ordinaria, pues es ésta la que tiene la virtualidad de extinguir todas las acciones reales o personales que no están sujetas a prescripciones más breves."*

De lo expuesto hasta el momento, se colige entonces que la prescripción extintiva es un modo de extinguir las obligaciones civiles por la inacción del acreedor al no ejercer en tiempo las acciones y derechos que contaba para la satisfacción de la misma.

Ahora bien, en el caso de la acción hipotecaria, el artículo 2537 del Código Civil, expresamente establece que "*La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden."*

**4. EL CASO CONCRETO**

Aplicando los planteamientos que anteceden al caso bajo estudio, encuentra el Despacho lo siguiente:

Revisados los documentos aportados por la parte demandante se encuentra, que obra la escritura pública No. 635 del 8 de marzo de 2000 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, donde como se indicó en los hechos, se constituyó entre otros, hipoteca abierta de primer grado y de cuantía indeterminada a favor del señor OCTAVIO MEJÍA RAMOS sobre el apartamento No. 301 que hace parte del edificio No. 90 en cual a su vez hace parte del Unidad Residencial Carlos E. Restrepo V Etapa y el garaje N° 55 de la Propiedad horizontal situado en la ciudad de Medellín en la unidad residencial previamente indicada, y donde se fijó la suma de $25.000.000 exclusivamente para efectos de pago de derechos notariales y de la inscripción en la Oficina de Registro respectiva.

Igualmente, se aportó la sentencia donde se declaró la prescripción extraordinaria de dominio pleno a favor del aquí demandado que fue proferida por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito Adjunto del 29 de junio de 2012, también allegó el auto del 28 de junio de 2019 emitido por el Juzgado Segundo de Ejecución de Medellín, mediante el cual se da por terminado el proceso hipotecario instaurado por Marina Mejía de Gallo en contra de Gloria Patricia Gómez Ruiz.

Ahora, solicita la parte demandante se decrete la cancelación obligación hipotecaria bajo los siguientes sustentos facticos: i) que ya cancelaron la obligación y ii) que la garantía se constituyó hace más de 20 años.

Respecto al primer sustento debe referir esta célula judicial que para que sea posible levantar la pluricitada hipoteca, se debe extinguir la obligación principal, la cual según se denota de la escritura pública No. 635 del 8 de marzo de 2000 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín adosada, consiste en garantizar "*toda clase de obligaciones ya causadas y que se causen en el futuro a favor de el acreedor OCTAVIO MEJÍA RAMOS, sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, se encuentren o no respaldados por títulos valores u otros documentos. Garantizando tanto capital como los intereses costas, gastos y honorarios de abogado*"

Así entonces no puede aducirse que solo el pago realizado dentro del proceso bajo el radicado 05001310301602002006 4600 haya cumplido el objeto de la garantía pues, se itera, la misma pretendía servir de garantía de la obligaciones anteriores y futuras, sin importar la cuantías, que se causaran a favor del señor Octavio Mejía Ramos, por lo que no es posible acceder a decretar la extinción de la hipoteca por este único elemento.

En lo que respecta al paso del tiempo tenemos que la garantía de la que se pide extinción se constituyó mediante la escritura pública No. 635 del 8 de marzo de 2000 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, razón por la cual el actor tenía el termino de 10 años para hacer uso del ejercicio del derecho real (artículos 2535 y 2536 del Código Civil)

Ahora, de las pruebas aportadas se puede establecer que efectivamente el acreedor hizo uso de su derecho, tanto así que en el 2002 entabló demanda ejecutiva cuyo conocimiento correspondió al Juzgado 16 Civil del Circuito de esta municipalidad y el cual terminó por pago total de la obligación el 28 de junio de 2019, sin que repose prueba de existencia de otra obligación a favor del señor Octavio Mejía Ramos.

No obstante lo expuesto, atendiendo lo manifestado por la Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en la precitada sentencia del 3 de octubre de 2022, la hipoteca se extingue, entre otras, cuando no se ejercita el derecho real que se encuentra en cabeza del acreedor y/o cuando habiéndose ejercitado mediante la acción de ejecución el tramite termina por pago total, debe concluirse que en el caso bajo estudio se extinguió la hipoteca en la medida que dentro de los 10 años siguientes a su constitución solo se ejerció el derecho real mediante el ejercicio del proceso que cursó en el Juzgado 16 Civil del Circuito de Medellín el cual terminó por pago total sin que se haya probado la existencia de otra obligación pendiente ni se haya ejercido otra acción.

En consecuencia, se debe concluir, que en el presente caso se produjo una causal de extinción, cuya consecuencia es la extinción de la hipoteca, solicitud que fue hecha por el propietario objeto de gravamen hipotecario.

De otra parte, la legitimación para hacer valer la prescripción extintiva por vía de acción si bien es una posibilidad que cuenta con respaldo normativo a partir de lo reglado en el artículo 2 de la Ley 791 de 2002, en todo caso exige un interés actual en que la misma sea declarada por parte del sujeto que la alega, circunstancia que se verifica en este caso, comoquiera que de conformidad con lo consignado en el certificado de libertad de la matrícula inmobiliaria nro. 01N-5074056 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, GILBERTO DE JESÚS BUSTAMANTE OSORIO es el propietario del inmueble objeto de gravamen hipotecario.

Por su parte, el último inciso del artículo 390 del Código General del Proceso, establece: *"Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar."* Al igual, el numeral 2° del artículo 278 del Código General del Proceso, prevé que se dictará sentencia anticipada cuando no hubiere pruebas por practicar.

Así las cosas, será del caso dar aplicación a lo dispuesto en dichos preceptos normativos y, por tanto, se dictará sentencia que ordene la cancelación de la hipoteca referida, con relación a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nros. 01N-201450 y 01N-201535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

## 5. COSTAS

Establece el numeral 8 del artículo 365 del Código General del Proceso, que solo habrá lugar a costas cuando en el expediente aparezca que se causaron y en la medida de su comprobación, conforme el anterior precepto no se condenará en costas a la parte demandada.

## 6. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SÉPTIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley:

**FALLA:**

**PRIMERO:** DECLARAR la extinción el derecho de acción real con fundamento en el gravamen hipotecario contenido en la escritura pública No. 635 del 8 de marzo de 2000 de la Notaría 18 del Círculo de Medellín, otorgada por GLORIA PATRICIA GÓMEZ RUIZ en favor de OCTAVIO MEJÍA RAMOS, de acuerdo a lo indicado en la parte motiva, y que recaen sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nros. 01N-201450 y 01N-201535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

**SEGUNDO:** ORDENAR la cancelación del gravamen hipotecario contenido en la escritura pública No. 635 del 8 de marzo de 2000, de la Notaría Dieciocho del Círculo de Medellín. LÍBRESE oficio dirigido a la Notaría en mención.

**TERCERO:** No condenar en costas por lo expuesto.

**NOTIFÍQUESE[i] Y CÚMPLASE**

DCP

**KAREN ANDREA MOLINA ORTIZ**
**Juez**

[i] Se notifica el presente auto por **ESTADO No. 054** hoy **11 de abril de 2023** a las 8:00 a.m.

**Firmado Por:**
**Karen Andrea Molina Ortiz**
**Juez Municipal**
**Juzgado Municipal**
**Civil 007**
**Medellin - Antioquia**

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: **559bd4854b83f405dd538ba3ff9d12a2e3b30144423e8735c9c153093d6d5862**
Documento generado en 10/04/2023 01:25:18 PM

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