



SENTENCIA No. 206

JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL

Santiago de Cali, catorce (14) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

REF.: VERBAL SUMARIO DE PRESCRIPCIÓN EXTINCIÓN DE HIPOTECA
DTE: MARTHA CECILIA BEJARANO DUQUE, BLANCA MARIANA DUQUE CAÑAS Y LUIS ALBERTO FAJARDO HERRERA
DDOS: ASESORIAS E INVERSIONES CAÑAVERALEJO POLANIA VIEDA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN
RAD.: 760014003005-2020-00479-00

OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada dentro del proceso Verbal Sumario de Prescripción Extintiva de Hipoteca, instaurado por MARTHA CECILIA BEJARANO DUQUE, BLANCA MARIANA DUQUE CAÑAS Y LUIS ALBERTO FAJARDO HERRERA, quienes actúan mediante apoderado judicial, contra ASESORIAS E INVERSIONES CAÑAVERALEJO POLANIA VIEDA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN.

HECHOS RELEVANTES

Del expediente y del compendio fáctico vertido en el escrito de demanda, se extraen como hechos relevantes los siguientes:

- Que los señores MARTHA CECILIA BEJARANO DUQUE, BLANCA MARIANA DUQUE CAÑAS Y LUIS ALBERTO FAJARDO HERRERA adquirieron por compraventa efectuada a la sociedad ASESORIAS E INVERSIONES CAÑAVERALEJO POLANIA VIEDA Y CIA. S. EN C EN LIQUIDACION, el bien inmueble distinguido como el lote número 3 manzana 1 y su casa de habitación del conjunto residencial el portal de Yumbo, Calle 15 D # 2BN-89 Barrio Guacanda, del municipio de Yumbo (Valle), con folio de matrícula inmobiliaria N° 370-469352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante escritura pública No. 3282 de fecha 13 de junio de 2002, otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Cali, debidamente registrado dicho acto en la anotación 07 del folio 370-469352, con fecha 21 de junio de 2002.
- Que como se desprende de la anotación 07 del folio 370-469352, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante escritura pública No. 3282 de fecha 13 de junio de 2002, otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Cali, los señores Martha Cecilia Bejarano Duque, Blanca Marina Duque Cañas, Luis Alberto Fajardo Herrera, constituyeron Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía sobre el inmueble distinguido como el lote número 3 manzana 1 y su casa de habitación del

conjunto residencial el portal de Yumbo con folio de matrícula inmobiliaria N° 370-469352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, código catastral N° 01-02-0145-0003-000 respectivamente, cuyos linderos especiales son los siguientes: Norte: en extensión de 13.50 metros, con la vivienda ubicada en la calle 15D # 2BN-95 lote 2 manzana 1; Sur: en extensión de 13.50 metros, con la vivienda ubicada en la calle 15D #2BN-83, lote 4 manzana 1; Oriente: en extensión de 6.00 metros con la calle 15D, y Occidente: en extensión de 6 metros, con propiedad que es o fue de Eduardo Ramos, ubicada en la calle 15 CN N° 2 – 262.- predio #01-02-0145-0003-000; junto con la casa de habitación, de los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 370-469352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

- Precisa que, el monto del gravamen hipotecario constituido en favor de la sociedad ASESORIAS E INVERSIONES CAÑAVERALEJO POLONIA VIEDA Y CIA. S. EN C, fue por la suma de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$14.280.000), según consta en la cláusula segunda de la constitución de la hipoteca, de acuerdo a la escritura pública No. 3282 de fecha 13 de junio de 2002, otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Cali registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-469352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
- Sostiene que desde la fecha de constitución del gravamen hipotecario sin límite de cuantía, y en virtud a que el acreedor nunca accionó el aparato judicial por algún incumplimiento en el pago oportuno de la hipoteca, ni demandó el termino acordado para el pago de la obligación por si la misma se hubiera encontrado en mora, y hoy a la fecha de presentación de esta demanda, han transcurrido más de dieciocho (18) años, esto es, más de dieciocho años (que en la actualidad son de diez (10) años, tal como lo prevé el artículo 8 de la ley 791 de 2002, que modificó el artículo 2536 del Código Civil), tiempo fijado para la Prescripción Extraordinaria, desde el momento de constitución del precitado gravamen y la fecha de vencimiento de la obligación.
- Agrega que los demandantes de acuerdo a la normatividad vigente, que se acaba de describir, tienen todos los derechos a obtener la prescripción extintiva de la obligación hipotecaria sobre el inmueble relacionado, tal como lo exige la norma anterior.
- Manifiesta que el señor Luis Alberto Fajardo Herrera contrajo matrimonio católico con Martha Cecilia Bejarano Duque, el día 8 de noviembre del año 1996 en la Parroquia Nuestro señor del Buen Consuelo de Yumbo, con número de partida No. 0176113 y que el estado civil de la señora Blanca Marina Duque Cañas es soltera.
- En este sentido, sustentado en los hechos previamente citados pretende la parte demandante que se declare y decrete la cancelación de la obligación crediticia (contrato de mutuo) que fuera inicialmente contraída por los señores Martha Cecilia Bejarano Duque, Blanca Marina Duque Cañas, Luis Alberto Fajardo Herrera, que garantiza con Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía, constituida mediante escritura pública No. 3282 de fecha 13 de junio de 2002, otorgada en la Notaria Séptima del Circulo de Cali, a favor de ASESORIAS E INVERSIONES CAÑAVERALEJO POLONIA VIEDA Y CIA. S. EN C EN LIQUIDACION, por prescripción extintiva de la obligación.

- Que se decrete la cancelación de la hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía constituida a favor de la Sociedad ASESORIAS E INVERSIONES CAÑAVERALEJO POLONIA VIEDA Y CIA. S. EN C EN LIQUIDACION, por prescripción extintiva de la obligación, con fundamento en lo normado en los artículos 2535, 2536 y 2537 del Código Civil, (modificado por el artículo 8 de la Ley 791 del 2002).
- Finalmente que, como consecuencia de las anteriores declaraciones, se decrete la cancelación de la inscripción del gravamen hipotecario constituido sobre el inmueble distinguido como el lote número 3 manzana 1 y su casa de habitación del conjunto residencial el portal de Yumbo con folio de matrícula inmobiliaria N° 370-469352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, debidamente registrado dicho acto en las anotaciones 07 de fecha 21 junio de 2002, comunicando dicha decisión al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cali.

RESEÑA DE LA ACTUACIÓN PROCESAL

Correspondió a este despacho conocer de la presente demanda, quien mediante providencia proferida el 09 de diciembre de 2020, procedió a admitirla por encontrarla ajustada a los requisitos legales exigidos por el Estatuto Procesal General, así mismo, ordenó el emplazamiento del extremo pasivo de la relación procesal conforme a lo establecido en los artículos 293 y 108 ibídem.

Cumplido dicho emplazamiento, mediante auto del 30 de julio de 2021 a Sociedad demandada ASESORIAS E INVERSIONES CAÑAVERALEJO POLONIA VIEDA Y CIA. S. EN C EN LIQUIDACION le fue designado *curador ad litem*, para que asumiera su representación y defensa en la presente acción.

Notificado el Auxiliar de la justicia del auto admisorio de la demanda, tenemos que este contestó la demanda sin proponer excepciones, razón por la cual, procederá el despacho a proveer de fondo sobre la cuestión litigiosa, ello sustentada en el hecho de que no se vislumbran en la presente actuación hechos que invaliden y vicien de nulidad el tramite surtido.

En este sentido, teniendo en cuenta que en el presente tramite no hay lugar a practicar pruebas por ser suficientes las oportunamente allegadas al plenario, se procederá, con respaldo en el inciso segundo del párrafo 3° del artículo 390 del CGP, a proferir sentencia escritural.

CONSIDERACIONES

Previo a efectuar una análisis al caso concreto, es propicio traer a colación que el artículo 1494 del Código Civil dispone que *“las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”*

En lo concerniente a la cuestión litigiosa que avoca el pronunciamiento del suscrito, enmarcándonos dentro de las obligaciones surgidas con ocasión del contrato, como la

que aquí se discute, tenemos que decir que el contrato es en un acto jurídico bilateral por esencia, destinado a originar obligaciones, mismo que puede definirse en esencia como el acto jurídico que celebran dos o más personas capaces mediante el concurso real de sus voluntades para el cumplimiento de una prestación lícita por parte de la persona o personas que se obligan. Son sus elementos constitutivos la capacidad legal, el consentimiento, el objeto lícito y la causa lícita.

Luego, así como dejamos por enunciado que las obligaciones nacen de las diferentes maneras consagradas en nuestro ordenamiento civil, también se encuentran concebidas en dicha norma sustancial, las maneras o modos de extinción de las obligaciones, siendo una de ellas, la prescripción, regulada en los artículos 2512, 2535 y siguientes del Código Civil.

Nuestra legislación nacional acoge, pues, esta universal figura extintiva de obligaciones en el artículo 2512 del Código Civil, el cual establece:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”.

Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.”

Por su parte el Art. 2535 del C.C. del mismo código determina:

“La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.

*Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho **exigible**”.*

Y el término para que se configure la misma, es el determinado en el artículo 2536 Ibídem:

“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”.

Ciertamente, como puede observar, la prescripción está reconocida en nuestro sistema jurídico civil como una de las varias formas de extinción válida de una obligación civil, consagrada específicamente en el numeral 10° del Art. 1625 del Código Civil y artículos ya antes citados.

Respecto al elemento sustancial inherente a todo proceso denominado legitimación en la causa, se evidencia que el mismo se encuentra plenamente satisfecho en el sub lite, pues, basta recordar que quien pretende promover la presente acción extintiva es quien conforme al certificado de tradición obrante en el plenario, ostenta la

titularidad del derecho de dominio sobre el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-469352, adquirido por compraventa, bien sobre el cual recae el gravamen hipotecario cuya cancelación se añora, contenido en la escritura pública No. 3282 de fecha 13 de junio de 2002 corrida en la Notaria Séptima del Circulo de Cali.

Adicional a ello, tenemos que precisar que la parte demandante MARTHA CECILIA BEJARANO DUQUE, BLANCA MARIANA DUQUE CAÑAS Y LUIS ALBERTO FAJARDO HERRERA gozan de la legitimación para promover la presente acción extintiva por recaer en ellos un interés u obtener un beneficio con la posible prosperidad de las pretensiones, ello conforme lo indica el art. 2513 Código Civil y su modificación introducida por la Ley 791 de 2002, cuyo texto expresa: ***“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio.”***

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

Como puede apreciarse, la ley también concede el derecho a pedir la declaratoria de prescripción a toda persona que tenga interés en que sea declarada, no limitándola por tanto solo al deudor de la obligación, de lo que surge de manera clara la legitimidad de la demandante, sumado al hecho de que obra en el certificado de tradición arrimado al plenario -folio 30-33 del archivo en pdf denominado demanda y anexos- constancia del registro efectivo de la hipoteca que en la anotación No. 007 se constituyó en favor la sociedad ASESORIAS E INVERSIONES CAÑAVERALEJO POLANIA VIEDA Y CIA S EN C EN LIQUIDACIÓN.

Al demostrar tanto la legitimación activa como la vigencia del gravamen hipotecario, es evidente que han cumplido con la carga de la prueba contemplada en el Artículo 167 Código General del Proceso, el cual señala lo siguiente:

“...Incumbe a las partes probar el supuesto jurídico de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”

(...).

Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba...”.

De igual modo, es menester acotar que de conformidad con el artículo 2457 del Código Civil la hipoteca se extingue junto con la obligación principal, lo que exalta su característica de ser un derecho real accesorio como a renglón seguido se indicará, precisamente porque su existencia depende de la obligación que garantiza, a su vez el citado artículo contempla la extinción de la hipoteca por la resolución del derecho que la constituyó o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales, y *“...por la llegada del día hasta el cual fue constituida”*.

Así es que, pertinente es indicar que la hipoteca se encuentra definida en el Art. 2432 del Código Civil, como un derecho de prenda que solo puede ser constituido sobre bienes inmuebles, lo que le da la connotación de derecho real, es decir, de un derecho que se tiene sobre una cosa en particular; esta garantía, como ya quedo insinuado en el párrafo anterior, tiene carácter de accesorio ya que se crea para garantizar una obligación, siendo el acto jurídico principal, el contrato en el cual se estipula la obligación, la cual se garantiza con un bien inmueble, por medio de una hipoteca como acto jurídico accesorio.

De la anterior noción, claro está que la hipoteca como contrato accesorio, por regla general termina con el cumplimiento de la obligación principal, es decir, que una vez se paga lo adeudado o se extinga el contrato principal, la hipoteca se extingue, forma esta que si no es la única para que se presente la multicitada extinción del gravamen, pues ya mencionamos que también llega a su fin por la resolución del derecho que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria; o por la llegada del día hasta el cual fue constituida, de lo que surge consecucionalmente el deber para esta dependencia judicial evaluar en cual de esos presupuestos enmarca el caso de marras para la extinción de la obligación hipotecaria.

En ese entendido, alega la demandante que adquirió el bien relacionado, por compraventa que realizó a la sociedad ASESORIAS E INVERSIONES CAÑAVERALEJO POLANIA VIEDA Y CIA. S. EN C EN LIQUIDACION, mediante escritura pública No. 3282 de fecha 13 de junio de 2002 de la Notaria Séptima del Circulo de Cali, la cual aduce encontrarse prescrita por haber transcurrido más de diez (10) años, contados desde dicha fecha de exigibilidad esto es, desde el 1º de julio de 2001 tal como quedó protocolarizado en la mentada Escritura Pública, contando entonces el acreedor hasta julio de 2012 para interponer la acción ejecutiva, lo que sin discusión arroja un término sumamente amplio de inacción del acreedor para hacer valer su crédito, con este norte es preciso señala que desde este aspecto se puede concluir que se abre paso la ocurrencia del fenómeno extintivo.

Seguidamente, también debe el despacho hacer hincapié en el fenómeno de interrupción de la prescripción, el cual como la misma expresión lo refiere es en una herramienta para contrarrestar los efectos de la prescripción bien sea natural o civilmente, la primera por un actuar propio del deudor y la segunda por requerimiento judicial o demanda para el cobro presentada por el acreedor, situaciones estas que no se avizoran en el presente caso, pues no hay manifestación de la demandante que permita inferir la interrupción de la prescripción, ni es referida interrupción civil por parte de la demandada quien se encuentra debidamente representada por curador ad litem.

Siendo así las cosas, partiendo del hecho de que la obligación venció en el año 2012, puede concluirse que la pretensión extintiva de la obligación contenida en la escritura pública No. 3282 de fecha 13 de junio de 2002, goza de toda vocación de prosperidad, pues tanto la acción ejecutiva para efectuar el cobro de la obligación (05 años) como la ordinaria (10 años) son improcedentes para perseguir su cobro, lo que se traduce en el hecho de que por el trasegar del tiempo la obligación se encuentra extinguida por

prescripción, modalidad de extinción de las obligaciones a la luz del artículo 1625 del Código Civil¹.

En este orden de ideas y a manera de conclusión, como quedo reseñado en la presente providencia, sabido es que la garantía hipotecaria es una obligación accesoria que se encuentra sujeta a la suerte de la obligación de la que hace parte, siendo en este caso accesoria de la obligación pecuniaria contenida en la escritura pública en mención, misma que, se itera, se encuentra prescrita de acuerdo a las consideraciones previas consignadas en este proveído, por lo que siendo así las cosas, de manera correlativa se declarará la prescripción extintiva de la acción hipotecaria, la cual surge no solo como consecencial sino como obligatoria ante la pretensión instaurada por la demandante, lo que además goza de sustento en el artículo 2537 del C.C al enunciar: *“La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden”*.

En consecuencia y como se dan los requisitos sustanciales y adjetivos necesarios para la prosperidad de las pretensiones así se declarará, sin que haya lugar a condena de costas, pues no hubo oposición por la parte demandada y no se puede catalogar como parte vencida (Art. 365 C.G.P).

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE CALI**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR extinguida por prescripción, la acción ejecutiva y la hipoteca que recae sobre el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-469352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. Lote número 3 manzana 1 y su casa de habitación del conjunto residencial el portal de Yumbo, con código catastral N° 01-02-0145-0003-000 respectivamente, cuyos linderos especiales son los siguientes: Norte: en extensión de 13.50 metros, con la vivienda ubicada en la calle 15D # 2BN-95 lote 2 manzana 1; Sur: en extensión de 13.50 metros, con la vivienda ubicada en la calle 15D #2BN-83, lote 4 manzana 1; Oriente: en extensión de 6.00 metros con la calle 15D, y Occidente: en extensión de 6 metros, con propiedad que es o fue de Eduardo Ramos, ubicada en la calle 15 CN N° 2 – 262.- predio #01-02-0145-0003-000; junto con la casa de habitación.

1 ARTICULO 1625. MODOS DE EXTINCIÓN. Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:

- 1o.) Por la solución o pago efectivo.
- 2o.) Por la novación.
- 3o.) Por la transacción.
- 4o.) Por la remisión.
- 5o.) Por la compensación.
- 6o.) Por la confusión.
- 7o.) Por la pérdida de la cosa que se debe.
- 8o.) Por la declaración de nulidad o por la rescisión.
- 9o.) Por el evento de la condición resolutoria.
- 10.) Por la prescripción.**

SEGUNDO: CANCELAR el gravamen hipotecario constituido mediante Escritura Pública No. 3282 de fecha 13 de junio de 2002 de la Notaría Séptima del Circulo de Cali. Líbrense el respectivo exhorto y oficio pertinentes, a la Notaría Séptima del Círculo de Cali e inscribábase esta sentencia en la matrícula inmobiliaria No. 370-469352 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali (Art. 47 del Decreto 960/70).

TERCERO: SIN COSTAS JUDICIALES, por no existir constancia de su causación.

CUARTO: ORDENAR el archivo del expediente, previa cancelación de su radicación.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

JORGE ALBERTO FAJARDO HERNÁNDEZ
Juez

05

Firmado Por:

Jorge Alberto Fajardo Hernandez
Juez
Civil 005
Juzgado Municipal
Valle Del Cauca - Cali

JUZGADO 05 CIVIL MUNICIPAL DE CALI

En Estado No. 152 de hoy 15/09/2021 se notifica a las partes el auto anterior.

MARÍA DEL MAR IBARGÜEN PAZ
La secretaria.

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: **835527d5a4a520867f8b13e1707cce1e931aa930bbc0cc76d9e13bf26e776881**

Documento generado en 14/09/2021 03:54:33 p. m.

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