

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, por  
Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

Rad. 08-001-41-89-008-2022-00609-00 proceso Verbal –Prescripción  
Hipotecaria  
Demandante: CESAR AUGUSTO ARDILA LOPEZ

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, DISTRITO  
JUDICIAL DE BARRANQUILLA. DICIEMBRE DOCE (12) DE DOS MIL VEINTITRÈS (2023)

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada, escrita y por fuera de audiencia, que decida la pretensión de prescripción de la obligación hipotecaria, presentada por el señor CESAR AUGUSTO ARDILA LOPEZ, actuando en nombre propio contra CREAR PAIS S.A.

## I. ANTECEDENTES

### PRETENSIONES

El Señor CESAR AUGUSTO ARDILA LOPEZ, actuando en nombre propio, presentó demanda verbal, a fin de que se declare: (i) la prescripción del derecho de acción de la obligación crediticia contraída por los Señores GABRIEL MOISÈS MARQUEZ y FERNANDO HERRERA ANGULO a favor de BANCAFE hoy CREAR PAIS, con intereses, garantizada con hipoteca de primer grado, constituida mediante Escritura Pública No. 3428 del 23 de diciembre de 1994, de la Notaría 7 de Barranquilla, sobre el apartamento 3D del Edificio Adriana Sofía, ubicado en la Carrera 65 con Calle 70 esquina, registrada en la anotación 01 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 040-276122; (ii) la cancelación de la hipoteca de primer grado constituida por los Señores GABRIEL MOISÈS MARQUEZ y FERNANDO HERRERA ANGULO a favor de BANCAFE hoy CREAR PAIS; (iii) la cancelación de la inscripción del gravamen hipotecario de primer grado, constituido sobre el apartamento 3D del Edificio Adriana Sofía, ubicado en la Carrera 65 con Calle 70 esquina, registrada en la anotación 01 del certificado de matrícula inmobiliaria No. 040-276122, por prescripción extintiva de la obligación contenida en la Escritura Pública No. 3428 del 23 de diciembre de 1994 de la Notaría 7 de Barranquilla; (iv) se condene en costas a la Parte Demandada.

### FUNDAMENTOS FÁCTICOS

Los hechos referidos como apoyo de las pretensiones incoadas, se sintetizan a continuación:

- ✓ Mediante Escritura Pública No. 3428 del 23 de diciembre de 1994 de la Notaría 7 de Barranquilla, los Señores FRANCISCO JAVIER VELEZ CARBONELL y FERNANDO HERRERA ANGULO, vendieron al Señor GABRIEL MOISÈS MARQUEZ, quien actúa en representación de la Sociedad INVERSIONES ADRIANA SOFÍA LTDA, los inmuebles: casa No. 63-84 de la 70, casa No. 63-94 de la calle 70, casa No. 46-108 de la calle 67 y casa No. 46-102 de la calle 67 de Barranquilla, con matrículas inmobiliarias No. 040-0197684, 040-0176966, 040-0156194 y 040-0156195 para la construcción de un edificio.
- ✓ Que conforme a lo descrito en la compra venta, dichos inmuebles se encontraba in libres de embargos y gravámenes.
- ✓ En el folio No. 13685 de la Escritura Pública No. 3428 del 23 de diciembre de 1994 de la Notaría Séptima de Barranquilla, los Señores GABRIEL MOISÈS MARQUEZ y FERNANDO HERRERA ANGULO aparecen como hipotecantes de la CORPORACIÓN DE AHORRO Y CREDITO CONCASA, para realizar la constitución de la hipoteca abierta sin límite de cuantía.
- ✓ El fallecido RENE ALEJANDRO SANDOVAL FERRER y la Señora MARGARITA ROSA SANCHEZ LUBO, adquirieron mediante compraventa, según Escritura Pública No. 1044 del 25 de marzo de 1996 de INVERSIONES ADRIANA SOFÍA LTDA, el apartamento 3D, ubicado en la carrera 65 con calle 70 esquina de Barranquilla y matrícula inmobiliaria No. 040-276122.
- ✓ En el certificado de instrumentos públicos No. 040-276122 de dicho apartamento, aparece en la anotación No. 1 de fecha 6 de enero de 1995, radicación 721 Escritura No. 3428 del 23 de

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, por  
Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

Rad. 08-001-41-89-008-2022-00609-00 proceso Verbal –Prescripción  
Hipotecaria

Demandante: CESAR AUGUSTO ARDILA LOPEZ

diciembre de 1994 de la Notaría 7 de Barranquilla, especificación: “210 **Hipoteca Abierta Sin Límite De Cuantía** de: inversiones Adriana Sofía Ltda a: corporación cafetera de ahorro y vivienda “concasa”.

- ✓ Que adquirió el apartamento 3D del Edificio Adriana Sofía, ubicado en la carrera 65 con calle 70 esquina, mediante compraventa de derechos herenciales que hiciera dentro de la sucesión del Señor RENE ALEJANDRO SANDOVAL FERRER a sus herederas Señoras MARGARITA ROSA SANCHEZ LUGO (Esposa) y MARÍA DEL TRANSITO FERRER DE SANDOVAL (Madre), mediante Escritura No. 2573 del 9 de noviembre de 2017 de la Notaría 9 de Barranquilla.
- ✓ Que la anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-276122, correspondiente al apartamento 3D del Edificio Adriana Sofía, “... que trata de la **Hipoteca Abierta Sin Límite De Cuantía** de: inversiones Adriana Sofía Ltda a: corporación cafetera de ahorro y vivienda “concasa” después de 28 años se encuentra vigente.”
- ✓ Así mismo que desde la fecha de constitución del gravamen -23 de diciembre de 1994- y la fecha de presentación de esa demanda, han transcurrido más de 28 años, sin que los acreedores hayan ejercido acción alguna tendiente a hacer valer la garantía hipotecaria constituida a su favor, y dado que debía cancelarse dentro del término otorgado por la ley, es claro que conforme a la norma en comento, superó el tiempo límite legal previsto para haber ejercido el derecho contemplado.
- ✓ Finalmente informó que tales obligaciones fueron cedidas por BANCAFE a CREAM PAIS S.A., Entidad esta que el 11 de mayo de 2022 le envió una propuesta de pago con los números 5373899005249-5373899004895-53700029105-53700029106-53700029102-53700029101-53700029103-53700029104.

#### ACTUACIÓN PROCESAL SURTIDA

Presentada la demanda fue admitida mediante proveído del 1 de marzo de 2023, imprimiéndose el trámite del proceso verbal sumario contemplado en los artículos 390 y siguientes del Código General del Proceso.

La parte pasiva fue notificada a través de mensaje de datos, y dentro del término del traslado a través de su Representante Legal EDWIN JESUS GACHARNA BERGAÑO, se allanó a las pretensiones de la demanda.

Luego, en auto del 2 de mayo de 2023, se aceptó el allanamiento de la demanda presentada por el Representante Legal de CREAM PAIS.

Teniendo en cuenta que la parte activa solo presentó pruebas documentales, sin solicitar alguna otra, además de que la Parte Demandada tampoco solicitó pruebas, se dará aplicación al artículo 278 del C.G.P., profiriendo sentencia anticipada.

#### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA JURÍDICO

El problema jurídico principal consiste en establecer si se cumple con los requisitos de la prescripción extintiva o liberatoria y como consecuencia de ello si es procedente ordenar la misma respecto de la hipoteca objeto del presente proceso.

No advirtiéndose causal de nulidad que invalide lo actuado, procede el Despacho a proferir sentencia anticipada.

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, por  
Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

Rad. 08-001-41-89-008-2022-00609-00 proceso Verbal –Prescripción  
Hipotecaria  
Demandante: CESAR AUGUSTO ARDILA LOPEZ

## II. CONSIDERACIONES DE LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y MATERIALES

En el caso bajo estudio, encuentra esta judicatura que se reúnen los presupuestos procesales para proferir sentencia, en tanto la demanda fue presentada a la jurisdicción adecuada –la ordinaria- la competencia para dirimir el litigio radicada en la especialidad civil, por la naturaleza del asunto y por la cuantía del mismo, su conocimiento corresponde a los Jueces de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple y atendiendo al lugar de cumplimiento de la obligación, la competencia territorial a los jueces de esta ciudad.

Se encuentra acreditada la capacidad para ser parte, tanto de la Parte Demandante como de la Sociedad Demandada. En cuanto a la capacidad para comparecer al proceso, la Parte Demandada actuó por intermedio de su Representante Legal en tanto que el Demandante, actúa en nombre propio.

Frente a los presupuestos materiales para proferir sentencia de fondo, esto es, legitimación en la causa, interés sustancial para obrar, ausencia de cosa juzgada y de pleito pendiente, es posible afirmar que hay legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, pues como se desprende de la anotación No. 11 del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-276122, el Señor CESAR AUGUSTO ARDILA LÓPEZ, mediante Escritura Pública No. 2573 del 9 de noviembre de 2017 de la Notaría Novena del Circulo de Barranquilla, adquirió por adjudicación en sucesión, el 100% del dominio de dicho inmueble. Además, en la anotación No. 1 de ese folio de matrícula inmobiliaria se evidencia que mediante Escritura Pública No. 3428 del 23 de diciembre de 1994, ante la Notaría Séptima de Barranquilla, se constituyó gravamen hipotecario en favor de la COPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA hoy CREAR PAIS S.A., según cesión efectuada entre ambas Entidades.

Finalmente, no hay motivos para inferir que exista pleito pendiente, ni cosa juzgada respecto del asunto que aquí se debate.

### 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 del 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 quedan HENRY, LEÓN y JEANMAZEAUD 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”<sup>1</sup>*

Igualmente se refiere a las características de la Hipoteca considerada como derecho, así:

*“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.*

---

<sup>1</sup> GÓMEZ ESTRADA, Cesar. De los principales contratos civiles. Bogotá: Temis, 4ª edición 2008. Pag.466.

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, por  
Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

Rad. 08-001-41-89-008-2022-00609-00 proceso Verbal –Prescripción Hipotecaria

Demandante: CESAR AUGUSTO ARDILA LOPEZ

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.*

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”<sup>2</sup>*

#### PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA O LIBERATORIA

Establece el artículo 2512 del Código Civil:

*“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”.*

A su vez reza el artículo 2535 ibídem:

*“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”*

Conforme a lo prescrito, los requisitos de la prescripción liberatoria, como lo indica el doctrinante Guillermo Ospina Fernández, son los siguientes:

<sup>1</sup> a. La prescriptibilidad del crédito. Si bien en el campo de los derechos extrapatrimoniales prevalece la consideración moral y social que los hace imprescriptibles, en el de los derechos patrimoniales la regla es la inversa: el prolongado desuso de estos por sus titulares conduce a su extinción.

b. La inacción del acreedor. La razón de ser de las obligaciones no se compadece con la sujeción indefinida del deudor a un acreedor cuya inactividad prolongada demuestra que ni necesita ni tiene interés en el servicio o prestación debida.

c. El trascurso de cierto tiempo. La no exigencia de la satisfacción del crédito tampoco libera al deudor, mientras la inacción del acreedor no haga presumir el abandono del derecho. Para estos efectos, la ley señala precisos términos dentro de los cuales el acreedor debe exigir el cumplimiento de la obligación, so pena de que su crédito se extinga”.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Ibíd. Pág. 469 y 470

<sup>3</sup> OSPINA FERNANDEZ, Guillermo. Régimen general de las obligaciones. Bogotá: Temis, reimpresión de la 8ª edición 2008. Pag.467 y ss.

Palacio de Justicia, Calle 40 No. 44-80 Piso 6 Edificio Centro Cívico

Correo: [j08prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j08prpcbquilla@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Barranquilla – Atlántico. Colombia

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, por  
Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

Rad. 08-001-41-89-008-2022-00609-00 proceso Verbal –Prescripción  
Hipotecaria  
Demandante: CESAR AUGUSTO ARDILA LOPEZ

Ahora bien, señala el artículo 2536 del Código civil:

*“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”.*

Acorde con el citado artículo, para el doctrinante Ospina Fernández:

*“Este texto legal refleja la imprecisión de que ha adolecido la doctrina en materia tan fundamental como es la determinación de si dicho modo solo afecta las acciones judiciales, conforme sucedía en Roma, o si su efecto extintivo ataca en forma directa el derecho y, consecuentemente, sus acciones tutelares, como debe entenderse hoy con mejor adecuación al derecho moderno, en el cual los medios procesales están subordinados a los derechos sustanciales, y no a la inversa. Si al cabo de los cinco primeros años el crédito subsiste, pero el acreedor ya no puede exigirlo por la vía procesal ejecutiva, la figura no es ya de prescripción liberatoria, que, como su nombre lo indica, libera al deudor del vínculo que lo ata al acreedor sino de caducidad de la acción ejecutiva, que es una figura distinta de la prescripción, actualmente en proceso de formación para explicar aquellos casos de preclusión de la oportunidad de realizar el acto, sin que esto implique la extinción de un derecho. Pero si transcurren los cinco años subsiguientes a los cinco primeros, entonces si prescribe el crédito, se extingue civilmente y el acreedor ya no puede exigirlo ni siquiera mediante el ejercicio de esa acción decenaria que el código denomina acción ordinaria. Luego, lo exacto no es que la acción ejecutiva se convierta en ordinaria, sino que precluye, ya no puede ser usada, pero el crédito subsiste amparado por esta otra acción ordinaria hasta que, cumplidos los diez años, dicho crédito se extingue civilmente, y entonces se convierte, este sí, en un crédito natural”<sup>4</sup>.*

### III. ANÁLISIS DEL CASO EN PARTICULAR

La pretensión encuentra respaldo en los artículos 2535 a 2541 del Código Civil, normas sustanciales que consagran la prescripción como medio de extinción de las acciones. Es así como el artículo 2535 ibídem faculta extinguir las acciones no ejercidas durante el tiempo en que una obligación se hace exigible y según el artículo 2536 dicha acción prescribe en 10 años por virtud de la Ley 791 de 2002.

De los documentos aportados por la Parte Demandante, en especial del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-276122, se desprende con claridad en la anotación No. 1, que mediante Escritura Pública No. 3.428 del 23 de diciembre de 1994 de la Notaría Séptima de Barranquilla, INVERSIONES ADRIANA SOFIA LTDA, constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de la CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA, lo cual revela la existencia actual de dicho gravamen, teniendo en cuenta que posterior a esa anotación, se han realizado otros actos -limitaciones al dominio, compraventa, hipoteca y embargo- todos cancelados quedando aún en vigencia la hipoteca contenida en la anotación No. 1.

La prueba solemne en el asunto se haya acorde con los artículos 256 del Código General del Proceso, 756, 1757 y 1760 del Código Sustantivo Civil.

Es preciso tener en cuenta que, la hipoteca abierta sin límite de cuantía, fue constituida *“Para seguridad de todas las sumas adeudadas o que llegare a deber a CONCASA en razón de los préstamos que éste le ha otorgado o le otorgue y las demás obligaciones adquiridas en los pagarés otorgados o que se otorguen en el desarrollo y en los demás documentos de deber y en ésta escritura...”*

---

<sup>4</sup> Ibíd. Pág. 470 y 471.

Consejo Superior de la Judicatura  
Consejo Seccional de la Judicatura del Atlántico  
Juzgado Octavo de Pequeñas Causas y Competencia Múltiple de Barranquilla, por  
Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

Rad. 08-001-41-89-008-2022-00609-00 proceso Verbal –Prescripción  
Hipotecaria  
Demandante: CESAR AUGUSTO ARDILA LOPEZ

Así, en el entendido que la vida jurídica de la hipoteca depende de las obligaciones que se encuentren pendientes, en virtud del carácter accesorio del derecho real de hipoteca, además de que no puede atarse al deudor indefinidamente al cumplimiento de una obligación frente al desinterés del acreedor, y según la prueba documental a la que se le da toda su estimación legal, se verifica que la hipoteca objeto del presente proceso es susceptible de prescribirse, por cuanto versa sobre un derecho de contenido patrimonial, el cual no se tiene prueba fehaciente que fuere sido ejercido por su titular en el transcurso del tiempo, en tanto que, han transcurrido más de veintisiete (27) años desde su constitución, y dado que la obligación debía cancelarse en el término mínimo de un (1) año, al momento de la presentación de esta demanda ya había transcurrido el término de prescripción de la acción hipotecaria, es decir, los 10 años exigidos por el art. 2536 del C. Civil, modificado por el artículo 1 de la ley 791 de 2002, superando así el límite del tiempo legal previsto para haber ejercido el derecho contemplado, y es por ello que esta pretensión accionada, debe entrar a prosperar.

#### IV. CONCLUSIÓN

Así las cosas, en relación y como respuesta al problema jurídico planteado, se tiene que se encuentran cumplidos los requisitos para dar aplicación a la prescripción extintiva o liberatoria, toda vez que, se trata de una obligación ordinaria, que cumplen todos los requisitos de los artículos 2432 y ss. del Código Civil, debidamente otorgada por escritura pública e inscrita en el registro de Instrumentos Públicos, que es susceptible de ser prescrita, cumplido el tiempo legal establecido en la norma habrá de declararse la prescripción del derecho de acción; No habrá condena en costas en virtud de la clase de proceso y a que no hubo oposición, pues la parte accionada se allanó a la demanda.

Por lo expresado, el JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE BARRANQUILLA, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y autoridad de la Ley.

#### V. RESUELVE

**PRIMERO:** Declarar prescrito el derecho de acción con fundamento en la hipoteca contenida en la Escritura Pública No. 3.428 del 23 de diciembre de 1994 de la Notaría Séptima del Círculo de Barranquilla, otorgada por INVERSIONES ADRIANA SOFIA LTDA a favor de la CORPORACIÓN CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA “CONCASA” hoy CREAR PAIS S.A., por el modo de la prescripción extintiva.

**SEGUNDO:** Ordenar la cancelación del gravamen hipotecario contenido en las escritura pública reseñada, correspondiente al inmueble con folio de matrícula No. 040-276122 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Líbrese exhorto dirigido a la Notaría Séptima del Círculo de Barranquilla..

**TERCERO:** Sin condena en costas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE  
LA JUEZ

YURI ALEXA PADILLA MARTÍNEZ

SQB

**Firmado Por:**  
**Yuris Alexa Padilla Martinez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 017**  
**Barranquilla - Atlantico**

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: **adaa847fef64940fc47f655fecf36a7d77e148385e14e9e825b07aee6a202054**

Documento generado en 12/12/2023 03:09:28 PM

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