

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

Rad. 08-001-41-89-008-2023-00040 proceso Verbal –Prescripción Hipotecaria

Demandante: FIDELINA ROCHA DÍAZ

Demandado: FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DE REMANENTES DE LA CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN, CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

JUZGADO OCTAVO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE, DISTRITO JUDICIAL DE BARRANQUILLA. MARZO DIECIOCHO (18) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada, escrita y por fuera de audiencia, que decida la pretensión de cancelación de hipoteca presentada por la Señora FIDELINA ROCHA DIAZ, actuando en nombre propio contra FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DE REMANENTES DE LA CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN, CENTRAL DE INVERSIONES S.A. Y COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN.

## I. ANTECEDENTES

### PRETENSIONES

*“PRIMERA: Ordenar en sentencia ejecutoriada la cancelación inmediata de las Hipotecas contenidas en las Escrituras Públicas 75 del 24 de Enero/1979 y 3540 del 20 de Noviembre/1987, ambas de la Notaría Quinta de Barranquilla, al ser objeto de Prescripción de la Acción Cambiaria como medio exceptivo el Pagaré 31266, título valor principal de la segunda Escritura mencionada e igualmente prosperar la excepción de Prescripción por Pago de la obligación que respaldaron los pagaré 27710 y 31146 soporte de las Hipotecas incluidas en las EP 75 del 24 de Enero/1979 y 3540 del 20 de Noviembre/1987 de la Notaría Quinta de Barranquilla y no existir en el año 2023 obligaciones insolutas o pendientes de pago con los demandados aquí citados.*

*SEGUNDA: Notificar la decisión que ordene la cancelación de las Hipotecas a la Oficina Seccional de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, para que dentro de sus competencias, determine los costos que demande una nueva anotación, cancelando los números 003 y 004 del folio con Matrícula Inmobiliaria 041-15112, Referencia Catastral 00-0-001-125, inmueble con extensión superficiaria de 72 Hectáreas más 6065 metros cuadrados, ubicado en Malambo (Atlántico), denominado “MOSQUITERO”.*

*TERCERA: En caso de oposición a los términos de este libelo, condenar en costas y agencias en derecho, perjuicios, etc, a las personas naturales o jurídicas que sean vencidas en juicio y hayan formado parte de la litis.”*

### FUNDAMENTOS FÁCTICOS

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

- Por la Escritura Pública Número 54 del 24 de Febrero de 1978 de la Notaría Primera de Soledad (Atlántico), inscrita en la Anotación 002 del 23 de Agosto de 1978, el señor JOSE MARIA ARRAUT BLANCO, enajenó el predio llamado “MOSQUITERO”, código catastral 00-0—001-125, el cual tiene una extensión superficiaria de 72 Hectáreas más 6065 metros cuadrados, presenta forma poligonal.
- Que mediante las Escrituras Públicas 75 del 24 de Enero de 1979 y 3540 del 20 de Noviembre de 1987, ambas de la Notaría Quinta de Barranquilla, se celebraron dos Hipotecas en favor de la Caja Agraria de Crédito Industrial y Minero, la primera con límite

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

de cuantía equivalente a \$700.000 (Setecientos mil pesos m/l) y la segunda abierta e indeterminada como se observa en las anotaciones 003 y 004 del folio con Matrícula inmobiliaria número 041-15112 de la ORIP de Soledad.

- A través de oficio 701 del 4 de Junio de 1998 el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, procedió a dictar medida cautelar de embargo ejecutivo con Acción Mixta en contra de los tres Hermanos NOBMANN ALVAREZ de nombres ARMANDO FEDERICO, FERNANDO LUIS Y ALBERTO ENRIQUE NOBMANN ALVAREZ (Q.E.P.D). 4) El 16 de Junio de 1993 había fallecido el señor ALBERTO ENRIQUE NOBMANN ALVAREZ, conforme se demuestra con Registro Civil de Defunción, Indicativo Serial 1405096 expedido por la Notaría 33 de Bogotá, DC.
- El señor FERNANDO LUIS NOBMAN ALVAREZ, firmó a título personal el pagaré que respaldaba la obligación crediticia número 31266 con fecha de suscripción el 10 de Agosto de 1995 y fecha de vencimiento final el 10 de Agosto de 2003.
- Estaban pendientes por pago dos títulos valores adicionales representados en los pagarés números 27710 y 31146, obligaciones que fueron totalmente canceladas peticionando la CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO que continuara únicamente la ejecución contenida en el pagaré 31266 por valor de \$15.000.000 M/L (QUINCE MILLONES DE PESOS).
- La Caja de Crédito Agrario Industrial y minero, cedió el crédito a CENTRAL DE INVERSIONES S.A (CISA) y ésta a su vez, lo cedió a la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS SAS en liquidación, entidad que promovió el proceso ejecutivo con Acción Mixta cuya cuantía ascendía a \$15.000.000 m/l (quince millones de pesos).
- Por la Escritura Pública Número 3176 del 9 de Noviembre de 2004 de la Notaría Séptima de Barranquilla, se realizó la Sucesión Notarial Intestada del causante ALBERTO ENRIQUE NOBMANN ALVAREZ, correspondiéndole por Adjudicación en Sucesión el bien denominado “MOSQUITERO” su tercera parte (1/3) proindiviso a los siguientes herederos determinados en una proporción del diez por ciento (10%) para cada uno, ellos son: CLAUDIA PATRICIA, YANETH CECILIA, YAMILE BEATRIZ Y CAROL MARCELA NOBMANN ROCHA y CARLOS ALBERTO NOBMANN ANGULO. A la cónyuge sobreviviente, señora FIDELINA ROCHA DIAZ, le correspondió el 50 por ciento de la tercera parte proindiviso mencionada, por concepto de gananciales, así se evidencia en la PARTIDA OCTAVA del Acervo Hereditario que está relacionado en la Escritura Pública 3176 del 9 de Noviembre de 2004 de la Notaría Séptima de Barranquilla.
- El 11 de Junio de 2010, el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla en sentencia de primera instancia que resultó apelada, declaró probadas las excepciones de fondo: Pago de las obligaciones contenidas en los pagarés 27710 y 31146 en el proceso con Radicado: 00268/1998. Al prosperar la excepción de PAGO, se beneficiaron los señores ARMANDO FEDERICO NOBMANN ALVAREZ, FERNANDO LUIS NOBMANN ALVAREZ y los herederos del de cujus ALBERTO ENRIQUE NOBMANN ALVAREZ, se declaró probada la excepción de Prescripción de la Obligación respecto al pagaré 31266 que había firmado el señor FERNANDO NOBMANN ALVAREZ y que terminó constituyendo la obligación principal de las Hipotecas 75 y 3540 del 24 de Enero de 1979 y 20 de Noviembre de 1987 de la Notaría Quinta de Barranquilla, respectivamente.
- Que el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, Sala Sexta de Decisión Civil-Familia, confirmó los numerales 1,3 y 4 de la sentencia del 11 de Junio de 2010 originada en

el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, modificó el numeral 2 declarando probada la Excepción de la Prescripción de la Acción Cambiaria en lo concerniente al pagaré 31266.

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

- La Escritura Pública No. 75 del 24 de Enero de 1979 de la Notaría Quinta de Barranquilla tuvo una cuantía equivalente a \$700.000 (SETECIENTOS MIL PESOS M/1), representa una Hipoteca global, cerrada, hecha en favor de la CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO y como lo probaron sendos fallos judiciales que fueron objeto de la declaratoria de Pago como medio exceptivo, vale decir, que los pagarés 27710 y 31146 como Obligación Principal no pueden atarse al deudor indefinidamente ya que no existen saldos insolutos que permitan la vida jurídica de esa Hipoteca, por consiguiente, en virtud del carácter accesorio del derecho real de Hipoteca, es menester afirmar, que han transcurrido más de 43 años desde la celebración de ese gravamen y las familias NOBMANN no pueden cargar perpetuamente con los perjuicios que está ocasionando la inscripción de esa Hipoteca (Escritura Pública No. 75 del 24 de Enero de 1979 de la Notaría Quinta de Barranquilla) en la anotación 003 del folio con Matrícula Inmobiliaria 041-15112 (anteriormente 04058852), inverosímil que no se haya dado aplicación en gracia de discusión al Artículo 2536 del Código Civil, modificado por el Artículo 1 de la ley 791 de 2002, al estar superado el límite de tiempo legal previsto para haber ejercido el derecho contemplado en el eventual caso que no se hubiere pagado la obligación principal.
- Con respecto a la Escritura Pública Número 3540 del 20 de Noviembre de 1987 de la Notaría Quinta de Barranquilla, acto cuya naturaleza constituyó una Hipoteca Abierta o Indeterminada, importante señalar que la Obligación Principal estaba plasmada en el pagaré Número 0627410, acreencia 31266, establecía un plazo de 8 años, cuyo vencimiento final operaba el 10 de Agosto de 2003, frente a lo planteado el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Barranquilla, en la plurimentada sentencia del 12 de Septiembre de 2012 declaró probada la Excepción Prescripción de la Acción Cambiaria, por tanto, están cumplidos todos los requisitos para dar aplicación a la Prescripción Extintiva o Liberatoria, al tratarse de unas obligaciones ordinarias contenidas en Contratos de Hipotecas que cumplieron todos los requisitos de los artículos 2432 y ss del Código Civil.

#### ACTUACIÓN PROCESAL SURTIDA

- Presentada la demanda fue admitida mediante proveído del 23 de marzo de 2023, imprimiéndose el trámite del proceso verbal sumario contemplado en los artículos 390 y siguientes del Código General del Proceso.
- Mediante fijación en lista No. 004-2023 del 17 de mayo de 2023, se fijó en lista las contestaciones presentadas por las Demandadas.
- El 24 de mayo de 2023, los Señores ARMANDO FEDERICO NOBMANN ALVAREZ y FERNANDO LUIS NOBMANN ALVAREZ, a través de Apoderado judicial presentaron memorial coadyuvando las pretensiones de la demanda presentada por la Señora FIDELINA ROCHA DIAZ.
- Mediante auto del 8 de agosto de 2023, se citó al Señor JORGE LUIS TRIANA PAJARO, para ser vinculado al proceso integrando así el contradictorio por pasivo., en calidad de actual acreedor de los derechos del crédito 6020831266. En la misma providencia, se ordenó notificar a la parte demandada en la forma indicada en los Artículos 291 a 293 del Código General del Proceso, como lo estipulado en la Ley 2213 de 2022. Contra esta decisión la Parte Demandante interpuso reposición, el cual fue resuelto por el Juzgado en auto del 20 de noviembre de 2023, en el sentido de revocar la decisión recurrida.
- En auto del 22 de enero de 2024, se reconoció personería al Apoderado Judicial del PATRIMONIO AUTÓNOMO DE REMANENTES DE LA CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN.

#### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA PATRIMONIO AUTÓNOMO DE REMANENTES

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

### DE LA CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN

La parte pasiva fue notificada a través de mensaje de datos, y dentro del término del traslado la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DE REMANENTES DE LA CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN, a través de Apoderado Judicial contestó la demanda de la siguiente forma:

Frente a los hechos indicó que *“Ni se afirman ni se niegan la totalidad de hechos de la demanda.”*

En cuanto a las pretensiones, expresó que la Entidad que representa no se opone a las pretensiones de la demanda, respecto de la prescripción extintiva del gravamen hipotecario, *“... toda vez que, no le asiste interés alguno en el presente proceso, teniendo en cuenta que los señores FERNANDO LUIS NOBMANN ALVAREZ, ARMANDO FEDERICO NOBMANN ALVAREZ y ALBERTO ENRIQUE NOBMANN ALVAREZ identificados con cédulas de ciudadanía número 17.126.320, 2.835.224 y 17.077.574 respectivamente, y que se relaciona con el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 041-15112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad, encontrándose que no registran con esta entidad saldos pendientes derivados de los créditos otorgados en su momento por la extinta Caja de Crédito Agrario, Industrial y Minero.”*

Así mismo alegó las excepciones de *“FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA POR TRATARSE DE OBLIGACIONES HIPOTECARIAS A FAVOR DE LA EXTINTA CAJA DE CRÉDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO EN LIQUIDACIÓN Y QUE EN LA ACTUALIDAD SE ENCUENTRAN EN CABEZA DE OTRA ENTIDAD.”* Y solicitó desvincular del presente proceso a la FIDUCIARIA LA PREVISORA S.A., como vocera y administradora del PATRIMONIO AUTÓNOMO DE REMANENTES DE LA CAJA AGRARIA EN LIQUIDACIÓN y vincular a la SOCIEDAD CENTRAL DE INVERSIONES S.A. -CISA. a través de su Representante Legal EDWIN JESUS GACHARNA BERGAÑO, se allanó a las pretensiones de la demanda.

### COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

A través de Liquidador informó que la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. en liquidación, adquirió en el año 2007 un portafolio de cartera a la entidad Central de Inversiones S.A., Esta compraventa se realizó mediante contrato suscrito el día 6 de Julio de 2007.

Que dentro del portafolio de cartera adquirido se encontraba el crédito No. 6020831266 de Caja Agraria como entidad originadora, a cargo del señor FERNANDO LUIS NOBMANN ALVAREZ, quien se identifica con cédula de ciudadanía número 17.126.320, **garantizado mediante hipoteca constituida sobre el predio identificado con folio matrícula inmobiliaria No. 041-15112**, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, crédito cuya recuperación se adelanta por la vía judicial a través de un proceso ejecutivo de conocimiento del Juzgado Cuarto Civil Circuito de Barranquilla, con radicado 1998-00268 00, el mismo se adquirió como un tercero de buena fe, quien los recibió en estado vigente y pendientes de cancelar.

Compañía de Gerenciamiento de Activos SAS en Liquidación., suscribió contrato de administración con COVINOC S.A., mediante el cual delegó la función de administración y gestión de recuperación del portafolio adquirido.

La gestión de recuperación de cartera delegada a COVINOC S.A., contemplaba entre otros el ofrecimiento al deudor de facilidades de pagos con algunos descuentos, basados en las políticas aplicables para la época.

Igualmente como opción de recuperación de la cartera estaba la venta de créditos a través de la figura de cesión de derechos de crédito a favor de terceros inversionistas, para los casos en que el crédito estuviera siendo cobrado por la vía judicial o el endoso de títulos y garantías *“disponibles”* en caso que los créditos no estuvieran siendo cobrados por la vía judicial.

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

Que durante el tiempo de administración por parte de Covinoc S.A. de la cartera no se registran acuerdos ni pagos aplicados a la citada obligación. En razón de lo anterior, a través de la empresa COVINOC S.A., entidad contratada para la administración y gestión de recuperación de la cartera, mediante memorial dirigido al despacho de conocimiento Cuarto (04) Civil Circuito de Barranquilla, Radicado 08001 31 03 004 1998 00268 00 Compañía de Gerenciamiento de Activos SAS en Liquidación procedió en abril de 2011 a ceder los derechos del crédito 6020831266 junto con la garantía a favor del señor JORGE LUIS TRIANA PAJARO, identificado con cédula de ciudadanía número 72.144.770 cuya dirección informada a esta compañía es Calle 57 No. 44 – 147, teléfono 60 5 3597421 y/o en la dirección aportada en el respectivo expediente, donde fue reconocido judicialmente como nuevo cesionario.

La figura de cesión de derechos de crédito, traslada al comprador la calidad de titular de los derechos contenidos en el título valor y sus accesorios, así como las prerrogativas derivadas del proceso de ejecución, otorgando al comprador - cesionario del crédito la posibilidad de continuar cobrando íntegramente su acreencia.

#### CENTRAL DE INVERSIONES S.A.

A través de Apoderado general, contestó la demanda refiriéndose a cada uno de los hechos y frente a las pretensiones se opuso a ellas, en lo que concierne a CENTRAL DE INVERSIONES S.A., por cuanto manifestó, que “... de los hechos expuestos, las pruebas documentales allegadas a este escrito y a las que solicitaré, esta demostrado en otras el DECAIMIENTO DE LA LITIS.”

Lo anterior, por cuanto si bien CENTRAL DE INVERSIONES S.A., fue titular del derecho de crédito y por ende acreedor hipotecario, esa situación cambió de manera radical en la medida en que medió venta de la obligación a la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA. HOY S.A.S. EN LIQUIDACIÓN; la venta de la obligación incluyó la garantía (por ser la hipoteca un CONTRATO ACCESORIO que siguió la suerte del contrato principal) que amparaba el crédito por lo cual CENTRAL DE INVERSIONES S.A., no ostenta la calidad de acreedor y no es susceptible que pueda exigírsele a ella el cumplimiento y/o aceptación de las pretensiones.

Por ello, consideró que se produce un DECAIMIENTO DE LA LITIS en relación con esa Entidad, dado que han desaparecido las circunstancias que en algún momento pudieron originar contra ella un proceso o vincularla procesalmente, situación que conocía de primera mano la parte demandante como se puede evidenciar en el hecho séptimo en donde la parte demandante hace mención a la cesión del crédito de Central de Inversiones S.A. a Compañía de Gerenciamiento de Activos S.A.S. en liquidación, en ese sentido la parte demandante tiene conocimiento de que CENTRAL DE INVERSIONES S.A. no es la acreedora de la obligación objeto de discusión en el presente proceso y por consiguiente inoperante promover una acción como la que nos ocupa contra una entidad Central de Inversiones S.A. que no posee la calidad de acreedor.

En el mismo escrito alegó las excepciones de mérito de “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, DECAIMIENTO DE LA LITIS, INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE CENTRAL DE INVERSIONES S.A., INNOMINADA”.

Finalmente, solicitó se dicte sentencia anticipada a favor de esa Entidad por falta de legitimación en la causa por pasiva.

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

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

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.

## 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 las Demandadas. En cuanto a la capacidad para comparecer al proceso, las Sociedades Demandadas actuaron por intermedio de su Apoderado general, Liquidador y 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 las anotaciones 003 y 004 del folio de matrícula inmobiliarialas hipotecas constituidas mediante Escrituras Públicas No. 75 del 24 de enero de 1979 y 3540 del 20 de noviembre de 1987, respectivamente, se constituyeron a favor de la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO y la obligación No. 31266 que se encontraba respaldada por aquella garantía real fue cedida en su orden a SOCIEDAD CENTRAL DE INVERSIONES S.A. -CISA, luego a COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. y finalmente al Señor JORGE LUIS TRIANA PAJARO, ésta última cesión la que no fue admitida según decisión proferida por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de Barranquilla, mediante proveído del 17 de marzo de 2014, en la cual resolvió “No admitir al señor JORGE LUIS TRIANA PAJARO, como CESIONARIO de la COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS S.A.S. EN LIQUIDACION, para todos los efectos procesales en su condición de ejecutante.”

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 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 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*

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

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.*

*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:

*“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.*

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

<sup>2</sup> Ibíd. Pág. 469 y 470

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

- 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>

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. 041-15112, se desprende con claridad en las anotaciones 003 y 004, que mediante Escrituras Públicas No. 75 del 24 de enero de 1979 y 3540 del 20 de noviembre de 1987, los Señores ALBERTO ENRIQUE NOBMANN ALVAREZ, ARMANDO FEDERICO NOBMANN ALVAREZ Y FERNANDO LUIS NOBMANN ALVAREZ, constituyeron hipoteca global y abierta e indeterminada, respectivamente a favor de la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, lo cual revela la existencia actual de dichos gravámenes, teniendo en

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

<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 Distrito Judicial de  
Barranquilla, por Acuerdo PCSJA19-11256, del 12 de abril de 2019

cuenta que posterior a esas anotaciones, se han realizado otros actos -inscripcipón y levantamiento de medidas cautelares, adjudicacion en sucesión, aclaraciones, limitación al dominio-, quedando aún en vigencia las hipotecas contenidas en las anotaciones No. 003 y 004.

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, en la cláusula CUARTA de la hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 75 del 24 de enero de 1979, se expresó que:

*“CUARTO: Que ésta hipoteca garantiza a la CAJA, cualesquiera obligaciones que por cualquier causa halla contraído EL HIPOTECANTE A favor de la CAJA, trátase de préstamos, de negociaciones, de cheques o sobregiros, en cuenta corriente previamente c onvenidos con LA CAJA, dentro del término de veinte años (20 años) contados desde la fecha del otorgamiento de la presente escritura...”*

Por su parte en la cláusula SEGUNDA de la Escritura Pública No. 3540 del 20 de noviembre de 1987, se estableció que:

*“SEGUNDO: Que LOS HIPOTECANTES amplian esta hipoteca a una cuantía indeterminada y en consecuencia las estipulaciones pertinentes a la precitada escritura número 75 quedarán así.*

*TERCERO: Que esta hipoteca garantiza a LA CAJA toda clase de obligaciones, de cualquier naturaleza que sean y cualquiera que sea su origen, que en esta fecha esté adeudando EL HIPOTECANTE a LA CAJA o que en el futuro llegue a adeudarle, hayalas contraido directamente aquel respecto de ésta, o que LA CAJA haya adquirido los créditos respectivos de cualquier persona en virtud de cesion, subrogación o a cualquier otro título derivativo...”*

Tambien lo es resaltar que la obligación No. 31266, contenida en el pagaré No. 0627410 fue suscrita por el Señor FERNANDO LUIS NOBMANN ALVAREZ, a favor de la CAJA AGRARIA, en la fecha 10 de agosto de 1995, es decir que no existe asomo de duda que la misma se encontraba respaldada por la hipoteca constituida mediante Escritura Pública No. 75 del 24 de enero de 1979 pues estaba dentro del término de los veinte (20) años allá establecidos y su ampliación, hecha mediante Escritura Pública No. 3540 del 20 de noviembre de 1987, misma obligacion respecto de la cual el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Barranquilla, mediante sentencia del 11 de junio de 2010, resolvió *“2. DECLARAR PROBADA LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN propuesta por el señor Fernando Nobman respecto al pagaré 31266. De igual modo declarar probada la excepción genérica de INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN CONTENIDA EN EL PAGARE 31266.”*, decisión que al ser modificada por la Sala Civil Familia del Tribunal Superior de este Distrito Judicial, mediante sentencia del 12 de septiembre de 2012, quedó así: *“... declarar probada la excepción de prescripción de la acción cambiaria presentada por el demandado FERNANDO NOBMAN ALVAREZ, con respect o al pagaré No. 31266, por lo expresado en la parte considerativa.”*

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 a los deudores indefinidamente al cumplimiento de una obligacion frente al desinterés del acreedor, y según la prueba documental a la que se le da toda su estimacion legal, se verifica que las hipotecas objeto del presente proceso son susceptibles de prescribirse, por cuanto versan sobre un derecho patrimonial que al menos en lo que respecta a la obligación No. 31266, contenida en el pagaré No. 0627410, que suscrita por el Señor FERNANDO LUIS NOBMANN ALVAREZ, a favor de la CAJA AGRARIA, fue declarada probada la excepcion de prescripción de la acción cambiaria, además que han transcurrido cuarenta y cinco (45) años desde la primera constitucion sin que su acreedor hubiese ejercido la acción ejecutiva para la efectividad de la garantía real, lo que indica que transcurrió en exceso 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.

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

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 unas obligaciones ordinarias, que cumplen todos los requisitos de los artículos 2432 y ss. del Código Civil, debidamente otorgadas por escrituras públicas e inscritas 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.

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 las hipotecas contenidas en la Escritura Pública No. 75 del 24 de enero de 1979 y 3540 del 10 de noviembre de 1987, ambas de la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla, otorgadas por los Señores ALBERTO ENRIQUE NOBMANN ALVAREZ, ARMANDO FEDERICO NOBMANN ALVAREZ Y FERNANDO LUIS NOBMANN ALVAREZ a favor de la CAJA DE CRÉDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO, por el modo de la prescripción extintiva.

**SEGUNDO:** Ordenar la cancelación de los gravámenes hipotecarios contenidos en las escrituras públicas reseñadas, que aparecen inscritas en las anotaciones 003 y 004 de folio de matrícula inmobiliaria No. 041-15112, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soledad. Líbrese oficio dirigido a la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

**TERCERO:** Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE  
LA JUEZA

YURI ALEXA PADILLA MARTÍNEZ

SGB

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: **acbfe2550562c2a704e8e06148497d5006e4189acf0dc8c0c920825dcacfe69b**

Documento generado en 18/03/2024 04:00:05 p. m.

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