



Proceso verbal sumario cancelación de hipoteca.
RADICADO: 13001400301220210035100 (351-2021)
DEMANDANTE: SUSANA MONICA PUPO KUNSEL
Apoderado del Demandante: Alvaro Wilches Rodríguez
DEMANDADO: JOAQUIN DE LEON MARTINEZ
Curador Ad litem del demandado: Simón de la Valle

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL. Cartagena de Indias, D. T. y C. febrero dieciséis (16) de dos mil veintidós (2022)

OBJETO A DECIDIR:

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada por cumplirse los presupuestos establecidos en el artículo 278, numeral 2 del C.G.P. habida cuenta que no hay pruebas que practicar.

La demanda se fundamentó en los siguientes:

HECHOS:

Relata el vocero judicial de la parte actora, la situación fáctica, manifestando entre otros:

1. Que su mandante señora SUSANA MONICA PUPO KUNZEL adquirió por compra a la señora Gloria Inés Martínez de Mercado a través de la Escritura Pública No. 1914 de junio 20 de 2004 de la Notaría Primera de esta ciudad el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 060-24000, cuyos linderos y medidas aparecen en la escritura que se anexa.
2. Que mediante Escritura No. 675, de fecha 10 de mayo de 1968 de la Notaría Primera del Círculo de Cartagena se constituyó hipoteca por valor de CUARENTA MIL PESOS (\$ 40.000.00) a favor del señor JOAQUIN DE LEON MARTINEZ suma que en su momento fue cancelada sin que el demandado cumpliera con la cancelación de la hipoteca y han transcurrido más de 53 años sin que el mencionado acreedor hipotecario haya ejecutado acción para ejecutar el pago de la obligación hipotecaria, pero tampoco ha emitido la cancelación de dicho gravamen.

PRETENSIONES:

Con base en los hechos narrados solicita:

- 1º. Que por sentencia que haga tránsito a cosa juzgada se declare prescrita la acción hipotecaria y accesoria de contrato de mutuo nacido de la celebración del contrato suscrito entre JOAQUIN DE LEON MARTINEZ e ISABEL ARON DE MARTINEZ, contenida en la Escritura Pública No. 675 del 10 de mayo de 1968, otorgada ante la Notaría Primera de Cartagena.
- 2º. Que como consecuencia de esta declaración se ordene al señor JOAQUIN DE LEON MARTINEZ a que proceda en el término de cinco días contados a partir de la ejecutoria de esta sentencia a suscribir la cancelación de la hipoteca.
- 3º. Que se oficie con destino a la oficina de registro e instrumentos públicos de esta ciudad, a fin de que se sirvan registrar la cancelación del gravamen hipotecario que pesa sobre el inmueble en comento en el acápite de hechos y que además aparecen relacionados en los anexos de la demanda.
- 4º. Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada.

ACTUACIÓN PROCESAL:

Mediante auto de fecha 08 de junio



de 2021, se admitió la demanda verbal sumaria de Extinción de hipoteca por prescripción.

El demandado se notificó a través de curador ad litem, el día 27 de octubre de 2021 y no se opuso a las pretensiones.

CONSIDERACIONES:

De acuerdo con lo reglado por el Código General del Proceso, y la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se impone al juez bajo el cumplimiento de ciertos parámetros legales, profiera sentencia anticipada.

El artículo 278 *Ibídem*, al respecto establece que «en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. *Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa. (subrayas fuera de texto)*

Si bien el numeral 4º del artículo 607 de la misma codificación presupone que «Vencido el traslado se decretarán las pruebas y se fijará audiencia para practicarlas, oír los alegatos de las partes y dictar la sentencia» la presente sentencia, escrita y por fuera de audiencia oral, es procedente toda vez que se cumple lo dispuesto por el numeral segundo del artículo 278; aunado a que las pruebas documentales requeridas para este especial procedimiento se encuentran configuradas de acuerdo con la naturaleza propia del asunto, lo que a todas luces permite resolver de forma adelantada.

De lo anterior, se desprende que los jueces tienen la obligación de, una vez advertido el no cumplimiento del debate probatorio o que de llevar este último a cabo resultaría inocuo, proferir el fallo sin adicionales trámites, en cabal cumplimiento de lo expuesto por los principios celeridad y economía procesal, que, en últimas, reclaman de la jurisdicción decisiones prontas, «con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas». De no ser así, sería someter cada causa a una prolongación absurda, completamente injustificada, en contra de los fundamentos sustanciales y procesales que acompañan los trámites judiciales.

Al respecto, recientemente ha mencionado esta Corporación que *Tal codificación, en su artículo 278, prescribió que «en cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial... cuando no hubiere pruebas por practicar. significa que los juzgadores tienen la obligación, en el momento en que adviertan que no habrá debate probatorio o que el mismo es inocuo, de proferir sentencia definitiva sin otros trámites, los cuales, por cierto, se tornan innecesarios, al existir claridad fáctica sobre los supuestos aplicables al caso.*

Por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve aminorado en virtud de los principios de celeridad y economía procesal, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas. Total, que las formalidades están al servicio del derecho sustancial, por lo que cuando se advierta su futilidad deberán soslayarse, como cuando en la foliatura se tiene todo el material suasorio requerido para tomar una decisión inmediata.

En consecuencia, el proferimiento de una sentencia anticipada, que se hace por escrito, supone que algunas etapas del proceso no se agoten, como una forma de dar prevalencia a la celeridad y economía procesal, lo que es armónico con una administración de justicia eficiente, diligente y comprometida con el derecho sustancial (CSJ SC132-2018. 12 Feb. 2018. Rad. 2016-01173-00).



Descendiendo al caso de estudio parra proferir sentencia se tiene en cuenta el artículo 164 del Código General del Proceso, que establece que toda decisión judicial debe fundarse en las pruebas regular y oportunamente allegadas al proceso, así como también en lo preceptuado en el artículo 167 Ibidem, sobre la carga de la prueba, que precisa sobre el deber las partes de probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

Se trata pues, de un verbal sumario, cuya competencia es de los Juzgados Civiles Municipales por el valor de las pretensiones, el domicilio de las partes. Por lo tanto, es claro que el juzgado tiene *jurisdicción y competencia* para conocer de las súplicas de la demanda.

Por otro lado, en cuanto a los extremos de la relación jurídica procesal inicialmente se dijo que la demandante es la señora SUSANA MONICA PUPO KANZEL, quien acreditó ser una de las propietarias del inmueble, sobre el cual pesa el gravamen hipotecario que se pretende prescribir, mientras que el demandado es el acreedor hipotecario señor JOAQUIN DE LEON MARTINEZ, por lo tanto, existe legitimación activa y pasiva en los sujetos procesales.

Para que pueda proferirse sentencia estimatoria, deben encontrarse reunidos los presupuestos procesales, esto es, Demanda en Forma, Competencia del Juez, Capacidad para ser Parte, Capacidad Procesal y los materiales de la acción, de existencia del derecho, legitimación e interés para obrar, no observándose causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

En el caso que nos ocupa, la demanda cumple con los requisitos procesales exigidos por nuestro Estatuto Procedimental; el Juzgado es competente para conocer del proceso, en atención a su naturaleza por tratarse de un proceso verbal sumario de mínima cuantía; las partes se encuentran representadas en legal forma, e igualmente se cumple con el presupuesto procesal de la capacidad para ser parte, porque los sujetos procesales existen, además existe legitimación en la causa tanto por activa, como por pasiva.

Ahora bien, encontrándose reunidos los señalados presupuestos procesales, pasaremos a estudiar el fondo del asunto.

Pretende la parte demandante que se declare extinguida la obligación de préstamo de mutuo, la cual fue garantizada con hipoteca sobre el bien inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 060-24000, sobre la cual solicita sea declarada la PRESCRIPCION DE LA ACCION HIPOTECARIA correspondiente y su LEVANTAMIENTO en virtud de lo establecido en el artículo 2513 del código civil colombiano y se proceda a ordenar a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cartagena, a fin de que realice la respectiva inscripción de la DECLARATORIA DE PRESCRIPCIÓN; por haber transcurrido más de cincuenta y tres años (53) años, sin ejercer la acción correspondiente.

De conformidad con el material probatorio allegado, tenemos la prueba documental de hipoteca otorgada según Escritura Pública No. 675 de fecha 10-05-1968, de la Notaria Primera del Círculo de Cartagena, anotación No. 003, del folio de matrícula inmobiliario número 060-24000, que se pretende prescribir fruto de la extinción de la obligación de préstamo de mutuo. En ella quedó consignado que el presente instrumento se constituía en garantía del préstamo de mutuo por valor de \$ 40.000, suma que cancelaría la deudora en el término de tres meses contados a partir de la fecha de la escritura, término que podía ser prorrogado, igualmente se establece en la cláusula Cuarta que ante el incumplimiento se faculta al acreedor para cobrar jurídicamente la suma debida, costas y gastos del proceso y los honorarios de abogado.

La hipoteca se encuentra definida en el artículo 2432 del Código Civil, como una garantía constituida sobre un inmueble por su dueño a favor del acreedor de un crédito, permaneciendo el inmueble hipotecado en poder del dueño - deudor.

Se entiende por hipoteca cerrada aquella que constituye el deudor para garantizar una obligación determinada y hasta por cierto valor. Esta hipoteca sólo garantiza esa obligación y no cobija ninguna otra que pueda contraer el deudor con el mismo acreedor.



Por hipoteca abierta se entiende aquella que se constituye para garantizar deudas futuras e indeterminadas al momento de otorgarse la respectiva Escritura Pública.

La hipoteca es un contrato accesorio, puesto que tiene como propósito asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Así se desprende, por vía de ejemplo, de los artículos 65, 1499, 2410, 2432 y 2457 del C. C., en los que se precisa que la hipoteca (a) es una especie de caución, dado que se constituye “para la seguridad de otra obligación propia o ajena”; (b) que “tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella”; (c) que como derecho de prenda que es, “supone siempre una obligación principal a que accede”, y (d) que “se extingue junto con la obligación principal”.

Esa relación de dependencia que tiene la hipoteca con la obligación fundamental se torna más visible si se considera que el Código Civil, a diferencia de lo que ocurre en otros ordenamientos, unificó la prescripción de la acción hipotecaria con la de aquella, al prever en el artículo 2537 que “la acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesorio, prescriben junto con la obligación a que acceden”. La circunstancia de mudar a natural la obligación extinguida por ese modo no desdibuja el carácter accesorio que tiene la hipoteca (C. C., art. 1527, inc. 4°, num. 2°), al punto que el artículo 1529 le otorga validez a las garantías constituidas para seguridad de esa particularísima clase de obligaciones, pero en tanto “constituidas en terceros”.

De conformidad con el artículo 2457 del Código Civil, la hipoteca se extingue en los siguientes supuestos:

- (i) extinción de la obligación principal;
- (ii) resolución del derecho de quien la constituyó, acaecimiento de la condición resolutoria; y por el cumplimiento del plazo hasta el cual se constituyó; y
- (iii) cancelación del acreedor mediante escritura pública, debidamente inscrita.

La referida disposición exterioriza el carácter de “derecho real accesorio” que es connatural a la HIPOTECA, de lo cual “...se desprende la consecuencia evidente e ineluctable de que ésta no puede existir sin la obligación principal a la que respalda. Si la obligación se extingue, necesariamente el gravamen desaparece con él”. La extinción de esta garantía se produce, por tanto, de pleno derecho al fenecer la prestación principal, por lo que la intervención del juez en esta precisa materia se circunscribe a constatar dicha extinción, para lo cual habrá de declarar que ésta se produjo en la misma fecha en que desapareció la obligación principal, debiendo, por tanto, ordenar su cancelación inmediata al funcionario de registro correspondiente.

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia del 1º de septiembre de 1995. M.P. Héctor Marín Naranjo. Radicación Expediente No. 4219 ha dicho:

“...al ser una garantía, la hipoteca no tiene una vida perdurable. De ahí que el artículo 2457 del C. C., en su inc. 1º, establezca, como la más obvia de las causas de la terminación de la hipoteca, la de la extinción de la “obligación principal”. Así pues, desaparecida la obligación principal por uno cualquiera de los motivos que la ley prevé, también desaparece la hipoteca porque esta no puede subsistir sin aquella. A menos que, tratándose del cumplimiento de la obligación, este se haya dado bajo uno de los supuestos previstos en los ordinales 3º, 5º ó 6º del artículo 1668, ya que, en ellos, con arreglo al artículo 1670, la hipoteca se “traspasa al nuevo acreedor”. O a menos que la hipoteca sea de aquella que se conoce como “abierta” (art. 2438, inc. final), en cuyo caso la extinción de una cualquiera de las obligaciones caucionadas por la hipoteca, por pago o por algún otro de los motivos enumerados en el artículo 1625 del C. Civil la deja viva, cabalmente para que siga cumpliendo con el propósito para el cual se la otorgó...”

A su vez, el ARTICULO 2512. Del código civil. define la prescripción.



“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”.

Por su parte el artículo 2513 ibidem señala:

“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio. Modificado por el artículo 2 de la Ley 791 de 2002. 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.”

A su vez el artículo 2537 señala:

“La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesorio, prescriben junto con la obligación a que acceden”.

De esta guisa, considerando el Despacho que la hipoteca otorgada por la señora ISABEL AARON DE MARTINEZ en favor de JOAQUIN DE LEON MARTINEZ a través de la Escritura Pública. Número 675 de fecha 10-05-1968 fue cerrada de primer grado para respaldar, préstamo de mutuo por valor de \$ 40.000.00, tal como quedo establecido en el artículo tercero de la Escritura y no hay renuncia expresa del deudor a la prescripción, así como tampoco aparece constancia de interrupción de la prescripción, y de otra parte el acreedor no ejerció ninguna acción durante algo más de 53 años, tenemos que dado que la hipoteca se extingue junto con la obligación principal (C.C., art. 2457), se impone afirmar que la obligación que contrajo la señora ISABEL AARON DE MARTINEZ se extinguió y parejamente el gravamen que había otorgado para seguridad de aquella, como derecho accesorio de la obligación principal.

EN RAZON Y MERITO DE LO EXPUESTO, EL JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,

R E S U E L V E:

PRIMERO: DECRETAR la cancelación de **la obligación crediticia contraída** por la señora ISABELA AARON DE MARTINEZ mediante mutuo con intereses, garantizada con hipoteca según Escritura Pública número 675 del 10 de mayo de 1968, de la Notaría Primera del Círculo de Cartagena, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 060-24000, de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Cartagena, por **prescripción extintiva de la obligación.**

SEGUNDO: DECRETAR la **cancelación de la hipoteca** constituida por la señora ISABELA AARON DE MARTINEZ a favor del señor JOAQUIN DE LEON MARTINEZ por **prescripción extintiva de la obligación.**

TERCERO: ORDENASE la cancelación del gravamen hipotecario constituido sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria número 060-24000, por medio de la Escritura Pública número 675 del 10 de mayo de 1968 de la Notaría Primera del Círculo de Cartagena. Comuníquese al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena, solicitando se cancele la Anotación Nro. 3, que existe vigente en el folio de matrícula número 060-24000.

CUARTO: Señálese como agencia en derecho a costas de la demandada y a favor de los demandantes, un salario mínimo legal mensual vigente de conformidad con lo establecido en el numeral 1º., literal b) del Acuerdo PSAA16-10554, de fecha 5 de agosto de 2016 expedida por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura.



QUINTO: Ejecutoriado este proveído, **ARCHÍVESE el expediente**, previas las anotaciones en los libros y sistemas de información respectivos. Por Secretaría procédase de conformidad.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**MILEDYS OLIVEROS OSORIO
JUEZ**

Hrg.