



**SECRETARIA: JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.  
Sincelejo, Sucre, 03 de Octubre de 2023.**

Informo al señor Juez, que la anterior demanda proveniente de la oficina Judicial de esta ciudad, en reparto verificado en esa misma oficina el conocimiento le correspondió a este Juzgado 70-001-40-03-002-2023-00500-00. A su despacho.

**Libro Radicador No. 1 de 2023.  
Radicado bajo el No. 2023 – 00500 - 00.  
Folio No. 500**

**DALILA ROSA CONTRERAS ARROYO  
SECRETARIO**

**JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL.  
Sincelejo, Sucre, 03 de Octubre de 2023.**

Visto el anterior informe de la secretaria, se ordena:

Aprehéndase el conocimiento de la presente demanda, radíquese en el libro respectivo y vuelva al despacho para proveer.

**CÚMPLASE**

**RICARDO JULIO RICARDO MONTALVO  
JUEZ**



## JUZGADO SEGUNDO CIVIL ORAL MUNICIPAL DE SINCELEJO

Diecisiete (17) de Noviembre de Dos Mil Veintitrés (2023).

Radicado No. 2023-00500-00.

### Declarativo de Cancelación de Hipoteca.

Entra el Despacho a examinar si procede o no, la admisión del presente libelo demandatorio verbal sumario de cancelación de hipoteca, promovido por **FERNAN MANUEL LOPEZ CAUSIL**, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.995.957, por intermedio de Apoderado Judicial; contra la Sociedad **CREAR PAIS S.A.**, NIT. 800.221.624-6, Representada Legalmente por su Gerente General, JORGE ALBERTO SANIN POSADA, solicitando se declare prescrito el derecho de acción con base en el gravamen hipotecario contenido en la Escritura Pública Nro.1297 del 17 de diciembre de 1997 corrida en la Notaría Primera del Círculo de Sincelejo, correspondiente a los inmuebles matrículas 340-32754 y 340-32755 de la ORIP de Sincelejo, constituido por el demandante en favor de la Caja Agraria en Liquidación, obligación hoy cedida a Crear País S.A., con sustento en los siguientes hechos:

- a. Que mediante Escritura Pública No. 1297 del 17 de diciembre de 1997, en la Notaria Tercera del Circulo de Sincelejo, el aquí demandante **FERNAN MANUEL LOPEZ CAUSIL**, constituyó en favor de la CAJA AGRARIA INDUSTRIAL Y MINERO, hipoteca de abierta de primer grado sin límite de cuantía, sobre los predios denominados “Las Pavas”, singularizado con matricula Inmobiliaria No. 340-32754, y “Las Yayas”, con Matricula No. 340-32755, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo, para garantizar la obligación contenida en el Pagaré No. 48306, por valor de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000)**.
- b. Indica el Apoderado Judicial del demandante que el señor **FERNAN LOPEZ CAUSIL** incurrió en mora de la obligación demandada, el día veintidós (22) de marzo de 1998, y la extinta CAJA AGRARIA exigió el pago del capital, haciendo uso de la cláusula aceleratoria, incoando demanda ejecutiva hipotecaria contra LOPEZ CAUSIL, correspondiéndole al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, Radicado bajo el No. 1998-0243, obligación que fue cedida a favor de la sociedad Central de Inversiones S.A., y esta a su vez la cedió a la compañía de Gerenciamiento Activos COVINOC, y esta última, a la Sociedad **CREAR PAIS S.A.**
- c. Que el aquí demandante, llego a un acuerdo con la Compañía de Gerenciamiento Activos S.A.S. en Liquidación por la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)**, más los honorarios de los abogados, razón por la que el día 20 de Septiembre de 2011, el señor Luis Carlos Jiménez Cuarta Director Comercial de Covinoc le otorgó el respectivo Paz y Salvo.
- d. Arguye que su mandante cumplió con el pago pactado en la conciliación por la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)**, y que la compañía COVINOC, quedó pendiente en trasladar el mentado guarismo cancelado por el señor FERNAN MANUEL LOPEZ CAUSIL a la sociedad Crear País S.A., e informar a



la **CREAR PAIS S.A.**, sobre la inexistencia de la obligación, consecuencialmente la elaboración del Paz y Salvo, conjunto con la minuta de la cancelación de la Hipoteca.

- e. Que a la fecha de la presentación de la demanda, la obligación contenida en el pagaré, se encuentra extinguida por haber transcurrido más de 22 años, con 8 meses y 11 días, es decir, desde el 17 de diciembre de 2000, hasta la fecha de presentación de la demanda; que además han transcurrido más de 5 años desde que el señor FERNAN LOPEZ se le hizo exigible la obligación, exactamente a partir del 22 de marzo de 1998.

*Artículo 2512 del C.C. 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. (Resalto fuera del texto)*

Cabe recordar que la hipoteca “es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor”, caracterizándose por ser un derecho real (art.2432 C.C.), el bien no deja por eso de permanecer en poder del deudor, es indivisible (art. 2433 C.C.), se perfecciona con el otorgamiento de Escritura Pública que puede o no ser la misma y la del contrato a que accede (art.2434), y se obliga su respectiva inscripción en el registro competente (art. 2434 y 2435 C.C.).

*“Es necesario recordar que a la hipoteca se le estudia como contrato, como derecho real y como garantía; en verdad su compleja naturaleza jurídica permite que de ella, como de la prenda, puedan predicarse todas esas características.*

*Nace por acuerdo de voluntades plasmado en un negocio jurídico que asume la modalidad de contrato; una vez perfeccionada otorga al titular del crédito con hipoteca los atributos propios del derecho real, disponibilidad, persecución, preferencia y es una garantía porque su existencia depende necesaria, fatalmente, de la de una obligación cuyo cumplimiento cauciona. Sin obligación no existe hipoteca por cuanto su razón de ser es la de asegurar el cumplimiento de lo debido o el pago de los perjuicios; por sí sola no tiene utilidad en el mundo del derecho”.<sup>1</sup>*

Ahora, en lo atinente a las causales de extinción de la hipoteca, el artículo 2457 del Código Civil a la letra reza:

*“La hipoteca se extingue junto con la obligación principal. Se extingue, así mismo por la resolución del derecho del que la constituyó, o por el evento de la condición resolutoria, según las reglas legales. Se extingue, además, por la llegada del día hasta el cual fue constituida.*

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

Únicamente si el juez logra comprobar la extinción de la obligación principal puede simplemente declarar que se produjo la extinción de la hipoteca desde las mismas calendas de la extinción de la obligación principal. A tal declaración subsigue, como modo de ejecución de la sentencia, la cancelación de la hipoteca así como las respectivas anotaciones registrales y notariales. Pero claro, debe hacerse énfasis en que solo el funcionario judicial puede efectuarla luego de comprobar la extinción de la obligación

---

<sup>1</sup> Código General del Proceso, Parte Especial Hernán Fabio López Blanco, DUPRE Editores Ltda. Edic.2018. Pags.555, 556.



principal verbi gratia, por pago, nulidad del gravamen, por llegada de la fecha hasta la cual se constituyó, por novación o ampliación del plazo de la obligación principal, o por causa similar.

Ahora, en lo que respecta al tránsito de legislación para efectos de la prescripción extintiva de aquellas situaciones jurídicas generadas mediante la vigencia de la ley antigua, que contemplaba un término de veinte años según el Estatuto Sustantivo Civil, pero que con la modificación que trajo la Ley 791 del Veintisiete (27) de Diciembre de 2002 “*Por medio de la cual se reducen los términos de prescripción en materia civil*”, se redujo a diez, en su artículo segundo adicionó un inciso segundo al artículo 2513 ibídem que pregona al tenor literal: “*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 declara, inclusive habiendo renunciado a ella*”. Cabe señalar que de conformidad con lo estipulado en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, tal fenómeno extintivo tiene lugar bajo el imperio de una u otra ley, de acuerdo con lo que haya elegido el prescribiente, se impone para su prosperidad que el término de prescripción se haya cumplido en vigencia de la norma elegida.

En lo atinente al fenómeno de la prescripción para extinguir obligaciones, la Honorable **Corte Constitucional en Sentencia T-451 del veintidós (22) de noviembre de 2018, M.P. Dr. JOSÉ FERNANDO REYES CUARTAS**, esbozó:

*“Según lo dispuesto en el artículo 1625 del Código Civil una de las formas de extinguir una obligación es a través de la prescripción. Este fenómeno es descrito por ese cuerpo normativo como “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”<sup>2</sup>.*

*Ahora, se tiene que de conformidad con el Estatuto Sustantivo 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, - artículo 2152-.,*

*“El que quiera aprovecharse de la prescripción debe alegarla; el juez no puede declararla de oficio”, - artículo 2153-.,*

En orden a resolver, se tiene como pretensión principal la prescripción del gravamen hipotecario, constituido mediante la Escritura Pública No. 1297 del 17 de diciembre de 1997, ante la Notaria Tercera del Circulo de Sincelejo, mediante la cual el señor **FERNAN MANUEL LOPEZ CAUSIL**, constituyó gravamen hipotecario de primer grado en favor de la **CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO DE SINCELEJO**, recaído sobre los inmuebles denominados “Las Pavas”, y “Las Yayas” matrículas 340-32754 y 340-32755 respectivamente de la ORIP de Sincelejo, a su vez, el demandante suscribió el Pagaré No. 48306, el 17 de diciembre de 1997, por la suma de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000)**, en favor de la CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO DE SINCELEJO, desprendiéndose que una vez el acreedor decide u omite ejercer la acción del caso, se configuraría el termino prescriptivo sobre la misma; ahora bien, se

---

<sup>2</sup> Artículo 2512 del Código Civil.



otea, prima facie en los hechos de la demanda, que el ejecutante primigenio CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO DE SINCELEJO, inició litigio ejecutivo hipotecario, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, con la asignación del radicado No. 1998-0243, obligación que en su momento fue cedida por la CAJA AGRARIA a la Compañía de Gerenciamiento Activos COVINOC, esbozando el actor que esta última realizó acuerdo de pago extraprocesal, con el allá ejecutado-aquí ejecutante **LOPEZ CAUSIL**, por la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)**, más el pago de los honorarios de los abogados, generándose el paz y salvo en calendas 20 de septiembre de 2011; agregando que Covinoc cedió la obligación a la aquí demandada Sociedad **CREAR PAIS S.A.**, por lo que a consideración de esta Unidad Judicial, en la actualidad existe un proceso de naturaleza ejecutiva hipotecaria en curso, que aún no ha fenecido por ninguna causa legal, donde se hace efectivo el título valor Pagaré No. 48306, por lo que no operaría el fenómeno de la prescripción, en razón de la litispendencia que continua su trámite, y deduciendo que se está haciendo efectiva la obligación debida, puesto que no existe constancia alguna del estado actual de dicho proceso; además, a sabiendas del Proceso Hipotecario, que se sigue en el Despacho antes mencionado, el sujeto pasivo, tiene la opción dentro del mismo, de proponer la excepción de mérito denominada **prescripción de la acción cambiaria**, amen que tampoco enuncia cuando fue que terminó de cancelar el crédito, y si asumió o no, el pago de intereses por la posible mora en la satisfacción oportuna de capital o réditos del crédito.

Igualmente, se debe agregar, que le genera incertidumbre a la Judicatura, que si el ejecutado **FERNAN LOPEZ CAUSIL**, y el acreedor en su momento **COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO ACTIVO S.A.S., EN LIQUIDACIÓN**, llegaron a un acuerdo conciliatorio que dio lugar a la expedición de un paz y salvo en calendas 20 de septiembre de 2011, ¿por qué no arrimaron dicho acuerdo a la judicatura cognoscente del proceso en curso, esto es, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de esta urbe, donde cursa el proceso ejecutivo hipotecario, y así pedir que se decretara la terminación del mismo por pago total, levantamiento de las medidas cautelares y el desglose del título valor? Similar situación ocurre con la audiencia de Conciliación Extrajudicial iniciada el día 14 de octubre de 2022 y continuada el 25 de octubre del mismo año, que contiene como propuesta del aquí demandante *“Que la entidad convocada proceda mediante el otorgamiento de una escritura pública a cancelar el gravamen hipotecario constituido por la escritura No. 1297 de 17 de diciembre de 1997, notaria 3 de Sincelejo y que afecta el inmueble matriculado bajo el No. 340-32754 de la Oficina de Instrumentos públicos de Sincelejo y consecuentemente a ello se solicite al juzgado 3 civil del circuito de Sincelejo que ordene la cancelación de la medida cautelar de embargo que fue ordenada por ese despacho con oficio No. 743 del 24 de agosto de 1998 a notación No. 7, matrícula No. 340- 32754 de Sincelejo”*, por lo que considera de esta Unidad Judicial, que el interesado debe ejercer las acciones pertinentes a que dé lugar dentro del proceso que se sigue en su contra, y conseguir el fenecimiento del mismo con la prescripción del título base de recaudo; más no, ejercer acciones independientes.

Por otro lado, como pretensión subsidiaria, se procura la cancelación de los gravámenes hipotecarios, que recaen sobre los folios de matrícula Inmobiliaria Nros. 340-32754 y 340-32755, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Sincelejo; pero, tal



levantamiento se encuentra supeditado al litigio, por lo que el gravamen continua vigente siempre que el proceso no haya terminado.

En suma, cabe resaltar, que no se puede hablar de prescripción de título hipotecario, en razón que se está cobrando ante el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, al interior de un proceso Ejecutivo con Garantía Real, radicado bajo el No. 1998-0243, una obligación contenida en el pagaré No. 48306, y si bien obra en el plenario un paz y salvo en favor del demandante fechado 20 de septiembre de 2011, no existe certeza del estado actual del proceso; en ese sentido, la situación fáctica consistente en las circunstancias de cómo se estipuló la obligación crediticia, es del todo indefinida, sin tal comprobación jamás y nunca se podría siquiera apreciar la eventual posibilidad de acceder a decretar judicialmente la cancelación del gravamen hipotecario, ya que la órbita de esta contención es del todo ajena a la eventual discusión probatoria si se logró o no la satisfacción de la prestación, puesto que, tal hecho debe estar debidamente probado o decantado con la presentación del libelo demandatorio, precisamente, el artículo 1602 del Código Civil, establece que "*...Todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales...*". Siendo la hipoteca un derecho real, únicamente podrá extinguirse por las causas señaladas en ese artículo, esto es, por previo acuerdo de voluntades de los constituyentes, o por la presencia de causas legales, esto es, que en virtud de las contempladas en el artículo 1625 del Código Civil, se extinga la obligación principal a la que accedía; que si bien es cierto dentro de las causales descritas en el artículo en comento, en su numeral 10 establece la prescripción como modo de extinción de las obligaciones, también lo es y como se dijo anteriormente, no tiene certeza este Operador Jurídico del estado actual del proceso cursante en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Sincelejo, solamente que por auto de fecha once (11) de Agosto de 1998, se Libró Orden de Pago en contra del actor, lo que deviene solamente en interrupción de tal fenómeno.

Asimismo, si las partes arribaron a acuerdos extrajudiciales, lo pertinente por el interesado era hacer valer las conciliaciones en el Despacho Judicial donde cursa el proceso de naturaleza ejecutiva hipotecaria en su contra, y de ser posible, solicitar allá su fenecimiento.

Por lo anteriormente expuesto, se procederá a la inadmisión del libelo de CANCELACION DE HIPOTECA impetrado por **FERNAN MANUEL LOPEZ CAUSIL**, por intermedio de Apoderado Judicial, para que enmiende las falencias arriba referenciadas.

En merito de lo expuesto se,

### **RESUELVE**

**PRIMERO:** Inadmitase la presente demanda verbal de CANCELACION DE HIPOTECA impetrado por **FERNAN MANUEL LOPEZ CAUSIL**, identificado con cedula de ciudadanía No. 3.995.957, por intermedio de Apoderado Judicial; contra la Sociedad **CREAR PAIS S.A.**,



**NIT. 800.221.624-6**, Representada Legalmente por su Gerente General, **JORGE ALBERTO SANIN POSADA**, por las consideraciones arriba plasmadas.

**SEGUNDO:** Désele un término de cinco (05) días, a partir de la notificación de esta providencia, para que subsane las falencias aludidas en la parte motiva de este proveído, so pena de ser rechazada de plano.

**TERCERO:** Téngase al Abogado **ISIDRO TABOADA ATENCIO** identificado con la cedula de ciudadanía No. 92.521.360 expedida en Sincelejo - Sucre; y, T. P. No. 95.215 del C. S. de la J., como Apoderado Judicial de **FERNAN MANUEL LOPEZ CAUSIL**, en los términos y efectos conferidos en el poder otorgado.

## NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:  
Ricardo Julio Ricardo Montalvo  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 002 Oral  
Sincelejo - Sucre

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: **fd1e0347b4f7606704f5a81f1799d75b1b2d34a303362122d06ca0a2cde49610**

Documento generado en 17/11/2023 03:17:16 PM

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