

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL**  
**CARTAGO VALLE DEL CAUCA**

<b>PROCESO</b>	<b>VERBAL SUMARIO -Prescripción Extintiva Hipoteca</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>OSVALDO BERNAL LONDOÑO</b>
<b>DEMANDADOS</b>	<b>SOCIEDAD ELPIDIO ENCISO CH Y CIA LTDA</b>
<b>RADICADO</b>	<b>76-147-40-03-001-2021-00298-00</b>
<b>INSTANCIA</b>	<b>ÚNICA</b>
<b>PROVIDENCIA</b>	<b>SENTENCIA N° 26</b>
<b>FECHA</b>	<b>ABRIL 01 DE 2022</b>

**INFORMACIÓN PRELIMINAR**

Por los ritos de un proceso Verbal Sumario, OSVALDO BERNAL LONDOÑO demandó a la sociedad ELPIDIO ENCISO CH Y CIA LTDA, para que se declare la PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE HIPOTECA, constituida por escritura pública N° 1529 protocolizada el 16/09/92 ante la Notaría Primera del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 375-37807 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca.

Señala la parte activa, que desde la constitución de la hipoteca, por parte de quienes fungían como propietarios del bien inmueble, hasta la presentación de la demanda, han transcurrido más de veintiocho (28) años. Solicita entonces se declare que la obligación, así como la hipoteca constituida, contenida en la referida escritura pública N° 1529, se encuentran extinguidas por ministerio de la ley; pretendiendo se ordene la cancelación de la anotación en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria.

**ACTUACIONES PROCESALES**

Cumplidos los requisitos legales, luego de subsanada la demanda, se admitió por auto N° 2157 fechado julio 06 de 2021, ordenando el emplazamiento y el traslado a la parte pasiva, disponiéndose el Registro en la Plataforma Nacional de Personas Emplazadas.

Una vez designado el Curador Ad-Litem, dio contestación, sin que propusiera medio exceptivo alguno.

**CONSIDERACIONES**

Es de advertir que no se observa vicio de nulidad que invalide lo actuado, además de que la demanda es apta, las partes intervinientes gozan de capacidad procesal, tienen legitimidad en la causa y han comparecido al proceso en forma regular y se tiene competencia para conocer y resolver el litigio.

En vista de que la pretensión va encaminada a declarar la prescripción del gravamen hipotecario, resulta imperativo diferenciar que, conforme a los preceptos estipulados en el Código Civil colombiano, se establecen dos clases de prescripciones; entre ellas, la prescripción extintiva o como la han llamado jurisprudencia y doctrina, "*liberatoria*". Dentro de la cual, resulta imperativo el paso del tiempo, pero no se edifica en la adquisición de cosas, sino que extingue derechos personales, es decir, en la medida que se contemple un tiempo legal establecido en las normas sustantivas, el deudor será liberado de cancelar los montos que eran exigibles; esta es la razón de que se encuentre contemplada en el Código adjetivo dentro de las formas de extinción de obligaciones:

**Artículo 1625.** Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.

Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:

(...) Por la prescripción.

**Artículo 2512.** 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, la hipoteca como garantía real accesoria se encuentra determinada dentro del Código Civil colombiano en el artículo 665:

**Artículo 665.** Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales.

Luego, el art. 2537 del C.C, señala la acción hipotecaria como accesoria, expresando que la obligación personal principal se extingue, en consecuencia, también la garantía bajo discusión:

**Artículo 2537.** La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden.

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 la 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.

Al efecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 01/09/95, expediente 41932, dejó sentado:

*"En la hipoteca se distinguen 3 fases perfectamente diferenciables, a saber, la de su constitución, la de sus alcances o efectos y la de su extinción.*

*"En la constitución de la hipoteca, se ha de tomar nota de los requisitos que con tal propósito deben llenarse desde el punto de vista de los sujetos del negocio, de las solemnidades que para el acto prevé la ley, así como de las condiciones que deben confluir en el objeto sobre el cual debe recaer aquella. Por su lado, los alcances o efectos de la hipoteca determinan los derechos que surgen de la misma, su contenido y objeto, y la extinción, como es sobreentendido, se refiere a los motivos por los cuales la hipoteca termina o cesa".*

*"... o circunscribiendo la atención de la Sala a este último aspecto, se tiene que, al ser una garantía, la hipoteca no tiene una vida perdurable. De ahí que el artículo 2457 del C.C, en su*

*inciso 1, establezca, como más obvia las de las causas de terminación de la hipoteca, la de la extinción de la obligación principal". Así pues, desaparecida la obligación principal por uno o cualquiera de los motivos que la ley prevé, también desaparece la hipoteca porque ésta no puede subsistir sin aquella.*

"A menos que tratándose del cumplimiento de la obligación, éste se haya dado bajo uno de los supuestos previstos en los ordinales 3, 5 o 6 del artículo 1668, ya que, en ellos, con arreglo al artículo 1670, la hipoteca se "traspasa al nuevo acreedor".

Como excepción a la regla, se presente en el inciso final del art. 2.438 del C.C., la hipoteca que se conoce como abierta, en la que, la extinción de una cualquiera de las obligaciones caucionadas por la hipoteca, por pago o por algún otro de los motivos enumerados en el art. 1625 del C.C, la deja existente cabalmente para que siga cumpliendo con el propósito para el cual se otorgó. Pero la hipoteca considerada en sí misma, también puede extinguirse porque al respecto se presentan motivos que la ley tiene como idóneos para darla por terminada, sin que tal fenómeno tenga incidencia alguna en la vida de la obligación principal, hipótesis que, por su parte, también halla justificación en el carácter accesorio de la hipoteca.

Los referidos motivos están contemplados, en principio en los incisos 2 y 3 del citado art. 2457 del C.C., que indica frente a la extinción de la hipoteca:

Se extingue, asimismo, 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, el Código Civil establece la procedencia de la prescripción que nos ocupa, incluso, determina desde qué momento se cuenta el término para declararla:

**Artículo 2535.** La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.

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

El art. 2536 del C.C. fue modificado por la Ley 791/02, reduciendo el número de años para hacer efectivas las prescripciones extintivas, así, determinó que la acción ejecutiva prescribe por cinco (5) años y la ordinaria por diez (10).

Descendiendo al caso bajo estudio, no asiste duda que mediante escritura pública N° 1529 protocolizada el 16 de septiembre de 1992 ante la Notaría Primera del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, sobre el bien identificado con N° de Matrícula 375-37807, JULIAN ALONSO MURILLO PUIALES y ADRIANA CARDONA, entonces propietarios, celebraron contrato de compraventa con la sociedad ELPIDIO ENCISO CH Y CIA LTDA, constituyendo gravamen hipotecario para garantizar el pago de la suma de QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON SESENTA CENTAVOS (\$543.644,60), pactado en 36 cuotas a partir del mes siguiente a la fecha de la suscripción de la correspondiente escritura pública; siendo ahora el propietario del inmueble el demandante interesado en extinguirla, puesto que se halla inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria.

En efecto, si bien el actor no suscribió la garantía en mención, lo cierto es que la legitimidad en la causa para actuar se encuentra satisfecha en este caso, debido a la adjudicación en sucesión que benefició a aquel para hacerse con la propiedad del bien, y por la cual ahora la hipoteca afecta directamente su haber patrimonial. Ello se observa en la anotación N° 05 del folio de matrícula inmobiliaria N° 375-37807.

Como se puntualizó, además del evidente paso del tiempo sin el ejercicio de alguna acción ejecutiva, el art. 2357 del C.C, indica que, por la extinción de la obligación principal, es decir la deuda que ascendía hasta la suma de QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS CON SESENTA CENTAVOS (\$543.644,60), y el gravamen también se extingue.

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 ha sido ejercido por sus titulares en el transcurso del tiempo, en tanto que, han transcurrido más de veintiocho (28) años, sin que los acreedores hayan ejercido acción alguna tendiente a hacer valer la garantía hipotecaria constituida en su favor, y dado que sobre la obligación dineraria ya ha transcurrido más de los diez años exigidos por el art. 2536 del C.C., modificado por el art. 1° de la ley 791/02, superando así el límite del tiempo legal previsto para haber ejercido el derecho contemplado, y es por ello que la pretensión accionada resulta prospera.

Sin que se produzca condena en costas, por cuanto, conforme la actuación surtida, no resultan causadas (art. 365-8 C.G.P).

Por lo expuesto, **el Juez,**

### **RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** la **PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA** de la acción ejecutiva de la **OBLIGACIÓN** contenida en la escritura pública N° 1529 protocolizada el 16/09/92 ante la Notaría Primera del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, por JULIAN ALONSO MURILLO PUPIALES y ADRIANA CARDONA, conforme lo expuesto en la parte motiva.

**SEGUNDO: DECLARAR** la **CANCELACIÓN** del **GRAVAMEN HIPOTECARIO** constituido mediante escritura pública N° 1529 protocolizada el 16/09/92 ante la Notaría Primera del Círculo de Cartago, Valle del Cauca, sobre el bien identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 375-37807 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca, anotación N° 03. Por secretaría líbrese el oficio correspondiente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartago, Valle del Cauca.

**TERCERO:** Sin condena en costas, conforme en lo previsto en la parte motiva.

**CUARTO:** Archívese la actuación previo descargo en libros y en el sistema.

**Notifíquese,**



**JORGE ALBEIRO CANO QUINTERO**  
**Juez**