

**JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA  
MÚLTIPLE DE POPAYÁN (CAUCA)**

|        |  |
|--------|--|
| Asunto | DECLARATIVO PRESCRIPCION OBLIGACION HIPOTECA HIPOTECARIA N°<br>2020 - 00349 - 00 |
| Dte.:  | EIBAR MAURICIO MUÑOZ BOTERO y LIBERT ALDEMAR MUÑOZ NIETO                         |
| Ddo.:  | BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.   |

**SENTENCIA**

Popayán, Cauca, junio veinticuatro (24) de dos mil veintiuno (2021)

Procede el Despacho a dictar sentencia anticipada en el proceso verbal sumario de prescripciónextintiva incoado por el señor EIBAR MAURICIO MUÑOZ BOTERO y LIBERT ALDEMAR MUÑOZ NIETO contra BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

**PETICIONES**

Pretende la parte actora que se declare la prescripción extintiva de la obligaciónhipotecaria contenida en la Escritura Pública No. 2.917 de fecha 22 de julio del año 1997 de la Notaría Segunda de Popayán, gravamen radicado sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 120 – 198744 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, y consecuentemente la cancelación del gravamen hipotecario.

**FUNDAMENTOS FÁCTICOS**

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

El señor Juan Pablo Velasco Simmonds, en su condición de Representante Legal de la SOCIEDAD ACSA CONSTRUCCIONES S.A, suscribió escritura pública de constitución de hipoteca abierta de primer grado para garantizar el pago de la obligación, a favor de LA CAJA DE CREDITO AGARIO, INDUSTRIAL Y MINERO, asumidas con posterioridad por el BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, aquí demandado, conforme consta en la Escritura Pública No. 2917 de fecha 22 de julio del año 1997, gravamen que recayó sobre un inmueble de mayor extensión equivalente a 493.625 mts<sup>2</sup>. El monto del gravamen hipotecario constituido fue por el valor de TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$376.000.000.00).

Los aquí demandantes adquirieron un terreno con un área de extensión de 1.270,30 mts<sup>2</sup> al señor JAIRO ANDRES ARCILA CAMACHO, conforme consta en la Escritura Pública No. 1.362 de fecha 17 de julio del año 2020, sobre el cual aún recae la hipoteca abierta de primer grado, en favor de LA CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO S.A.

A la presente fecha han transcurrido más de veintitrés (23) años, sin que se haya ejercitado las acciones ejecutivas que le correspondían al acreedor hipotecario para hacer valer el crédito hipotecario frente al deudor hipotecario o frente a los actuales propietarios del bien hipotecado, quienes desconocen si la SOCIEDAD ACSA CONSTRUCCIONES S.A., efectuó o no el pago de la obligación hipotecaria, sin que hubiera realizado el levantamiento de la hipoteca o cancelación de la misma sobre el inmueble de mayor

extensión o sobre las matrículas inmobiliarias resultantes de la declaración judicial de pertenencia, efectuada posteriormente.

### **ACTUACIÓN PROCESAL SURTIDA.**

Presentada la demanda, y luego de cumplirse los requisitos exigidos por el Despacho, mediante auto del 18 de septiembre de 2020 se admitió la misma, imprimiéndosele el trámite del proceso verbal sumario contemplado en los artículos 390 y siguientes del Código General del Proceso.

EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA es notificado personalmente el 23 de septiembre de 2020, sin que dentro del término legal haya contestado la demanda. No obstante, el 06 de noviembre de 2020, la mencionada entidad, a través de apoderada judicial, solicita su desvinculación del proceso, en razón a que la cartera castigada, incluyendo la obligación de SOCIEDAD ACSA CONSTRUCCIONES S.A., fue vendida a la Sociedad Central de Inversiones S.A – CISA, entidad que a partir de ese momento es la legitimada para resolver cualquier conflicto con dicha cartera vendida.

Como consecuencia de lo anterior, el Juzgado a través de auto del 21 de enero de 2021 ordena la vinculación de Sociedad Central de Inversiones S.A – CISA, y su correspondiente notificación a través de correo electrónico, la que llevada a cabo y previo el cumplimiento de los requisitos normativos, contesta la demanda oponiéndose a la prosperidad de las pretensiones, al considerar que la obligación principal aún subsiste, proponiendo como excepciones de fondo las de: IMPROCEDENCIA DE LA DECLARATORIA DE CANCELACIÓN DE HIPOTECA y que CISA OBRÓ EN CUMPLIMIENTO DE UN DEBER LEGAL –EXIMENTE DE RESPONSABILIDAD AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD DE CISA.

### **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.

### **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 radica en la especialidad civil, por la naturaleza del asunto y por la cuantía del mismo, su conocimiento corresponde a los Jueces Civiles Municipales y atendiendo al domicilio del demandante y lugar de cumplimiento de la obligación, la competencia territoriales de los Jueces de esta Ciudad.

Se encuentra acreditada la capacidad para ser parte, tanto de la parte demandante como de los demandados. En cuanto a la capacidad para

comparecer al proceso la pretensora actúa por intermedio de apoderada judicial.

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 escritura pública N. 2.917 del 22 de Julio de 1997 de la Notaria Segunda del Circulo de Popayán, el señor Juan Pablo Velasco Simmonds, en nombre y representación de la Sociedad ACSA CONSTRUCCIONES S.A., constituyó HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO en favor de LA CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO, hoy BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, sobre un lote de terreno rural con una extensión de 493.625 mts<sup>2</sup> terreno que posteriormente fue dividido, adquiriéndose una porción equivalente a 1270,30 mts<sup>2</sup> por parte de los hoy demandantes, señores EIBAR MAURICIO MUÑOZ BOTERO y LIBERT ALDEMAR MUÑOZ NIETO, a través de escritura pública No. 1362 del 17 de julio de 2020, recayendo sobre este terreno, de manera proporcional el gravamen que había sido constituido mediante la escritura pública 2.917 del 22 de Julio de 1997, ya mencionada.

No se evidencia carencia de supuesto procesal o material alguno que impida continuar el trámite del proceso o que conlleve a que el Juzgado se declare inhibido para fallar.

## **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 dan HENRY, LEÓN y JEAN MAZEAUD 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>*

Doctrinariamente, se han enunciado las características de la hipoteca considerada como derecho, entre las cuales se menciona este gravamen como un derecho real artículo 665 del Código Civil; que confiere a su titular los atributos de la persecución y de la preferencia; es un derecho real accesorio; y, es indivisible.

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.

## **PRESCRIPCION EXTINTIVA O LIBERATORIA.**

---

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

Establece el artículo 2512 del Código Civil:

“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y 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.*

*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:

“ARTÍCULO 2536. La acción ejecutiva se prescribe por diez años, y la ordinaria por veinte.

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de diez años, y convertida en ordinaria durará solamente otros diez.”

## **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 20 años, dado que la misma fue adquirida en el año 1997, es decir, mucho antes de la expedición de la Ley 791 de 2002.

De los documentos que obran en el plenario, se desprende con claridad que mediante escritura pública No. 2.917 del 22 de julio de 1997, de la Notaria Segunda del Circulo de Popayán, se constituyó hipoteca a favor de CAJA DE

CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO, hoy BANCO AGRARIO DE COLOMBIA, sobre el inmueble distinguido con matrícula inmobiliaria número 120-0114327 de la ORIP de Popayán.

Por su parte el registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, revelan la existencia actual del gravamen en su anotación N° 001. La prueba solemne en el asunto se halla acorde con los artículos 256 del Código General del Proceso, 756, 1757 y 1760 del Código Sustantivo Civil, y no refleja anotación de embargo por proceso ejecutivo a instancia de CAJA DE CREDITO AGRARIO, INDUSTRIAL Y MINERO, hoy BANCO AGRARIO DE COLOMBIA y/o la Sociedad Central de Inversiones S.A – CISA.

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 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 veintitres (23) años sin que los acreedores hayan ejercido acción alguna tendiente a hacer valer la garantía hipotecaria constituida en su favor, y dado que, al momento de la presentación de esta demanda, ya había transcurrido el término de prescripción de la acción hipotecaria, exigido 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 prosperar.

## **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, contenida en contrato de hipoteca, que cumple todos los requisitos de los artículos 2432 y ss. del Código Civil, debidamente otorgadas por escritura pública e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que es susceptible de ser prescrita, ante la inactividad de los acreedores, y cumplido el tiempo legal establecido en la norma habrá de declararse la prescripción del derecho de acción; no habrá condena en costas.

### **Condena en costas y Agencias en derecho:**

Conforme al artículo 365 del C.G.P. y teniendo en cuenta que prosperaron las pretensiones, se condenará en costas a Sociedad Central de Inversiones S.A – CISA. En lo que refiere a las Agencias en Derecho, con base en el artículo 5° del Acuerdo N° PSAA16-10554 de 2016, expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, se imponen las mismas a cargo de Sociedad Central de Inversiones S.A – CISA y en favor los demandantes por valor de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$1.000.000 m/cte)

## DECISIÓN

Por lo anteriormente expuesto, el JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN (CAUCA), administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley

## RESUELVE

**PRIMERO: DECLARAR** la PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA OBLIGACIÓN HIPOTECARIA contenida en la Escritura Pública No. 2.917 de fecha 22 de julio del año 1.997 de la Notaria Segunda de Popayán, gravamen radicado sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No.120-198744 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, conforme a lo dispuesto en el artículo 2536 del C. Civil, modificado por el artículo 1 de la ley 791 de 2002.

**SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación del gravamen hipotecario contenido en la escritura pública reseñada, correspondiente al inmueble con folio de matrícula **No. 120-122337** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán. Líbrese exhorto dirigido a la Notaria Segunda del Circuito de Popayán y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

**TERCERO: CONDENAR** en COSTAS a Sociedad Central de Inversiones S.A – CISA y a favor de la parte demandante con ocasión del presente proceso, en la forma y términos establecidos en la parte considerativa. Por agencias en derecho se establece la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE (\$3.000.000 m/cte).

## NOTIFÍQUESE<sup>2</sup> Y CÚMPLASE

**Firmado Por:**

**VICTOR FABIO DE LA TORRE VARGAS**  
**JUEZ**  
**- DE LA CIUDAD DE -**

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:

**e20c367e198d80e0f19330603fd31eb91ce71769f1a942042af8069  
c4e30fc99**

Documento generado en 24/06/2021 01:35:10 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

---

<sup>2</sup> se notifica en estado 062 del 25 de junio de 2021