



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE POPAYÁN (CAUCA)

Proc.:	VERBAL SUMARIO EXTINCION HIPOTECA POR PRESCRIPCION
Radic.:	2020 – 00146 – 00
Dte.:	LIDIA MUÑOZ ACOSTA
Ddo.:	CONSTRUCTORA LOS FAROLES LTDA

Popayán, noviembre dieciocho (18) de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA ANTICIPADA

Procede el despacho a proferir sentencia anticipada dentro del presente proceso, en virtud de lo dispuesto por el parágrafo 3º del artículo 390, el cual faculta al juez a proferir sentencia anticipada cuando no hubiere más pruebas por practicar. En lo pertinente, la Corte Suprema de Justicia en sentencia CSJ SC 132-2018 del doce (12) de febrero del 2018 expresó:

"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.

(...)

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.

El demandante por intermedio de apoderado judicial, inició proceso VERBAL SUMARIO en contra de CONSTRUCTORA LOS FAROLES LTDA, conforme lo siguientes,

HECHOS:

1.- La señora LIDIA MUÑOZ ACOSTA, por escritura pública No. 3927 de fecha 1 de diciembre de 1999, otorgada en la Notaria Segunda del Círculo de Popayán, adquirió por compraventa al señor DIONISIO RODRÍGUEZ VALDERRAMA, un bien inmueble identificado como CASA-LOTE No. 26 Manzana B. En la Urbanización Villa Hermosa del Norte de esta ciudad. Con matrícula inmobiliaria No. **120-127464** de la Oficina de Registro de II.PP. de Popayán, No. Catastral. 01-01.0203-0091-00, con cabida de 84 mts. Con los siguientes linderos específicos: "**NORTE:** en 14.00 mts con lote No.27; **OCCIDENTE:** en 6.00 mts con el lote No.4; **SUR:** en 14.00 mts con el Lote No.25 y **ORIENTE:** en 6 mts con la vía que lo separa de la Manzana C."

2.- En la escritura de compra No. 3927 de fecha 1 de diciembre de 1999, la Señora LIDIA MUÑOZ ACOSTA constituyó hipoteca en segundo grado sobre el bien inmueble descrito en el hecho primero, identificado con matrícula inmobiliaria No. **120-127464** de la Oficina de Registro de

Instrumentos públicos de Popayán, a favor de la sociedad denominada: "LOS FAROLES LIMITADA", representada legalmente por el Sr. IVAN PATIÑO GOMEZ, con Nit. 817002364-9 de la Cámara de Comercio del Cauca, tal como se evidencia en la anotación No. 4 del certificado de tradición.

3.- En la CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA de la escritura No. 3927 de fecha 1 de diciembre de 1999 se estipula: "HIPOTECA EN SEGUNDO GRADO: Que igualmente por este instrumento público se constituye o declara deudor de la SOCIEDAD FAROLES LIMITADA, constructora de su vivienda, representada legalmente por el señor IVAN PATIÑO GOMEZ, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.515.409 de Armenia, en la suma de TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL PESOS (\$3.176.000,00); m/cte, sin perjuicio de las costas y gastos judiciales que pudieren causarse en el evento de cobro judicial y otras sumas de dinero que resultare del presente contrato mutuo y su accesorio e hipoteca. PARÁGRAFO PRIMERO.- PLAZO Y FORMA DE PAGO: Que la suma por la que se declara deudor el exponente, se cancelará a favor de la sociedad... los FAROLES LIMITADA, o a su orden en la ciudad de Popayán, o en el lugar que al efecto señale el acreedor, en un término inicial de seis (6) meses y en seis (6) cuotas mensuales sucesivas, las cuotas mensuales se establecerán de acuerdo con las condiciones fijadas por la sociedad ---- LOS FAROLES LIMITADA. En el pagaré que suscriba para este efecto el exponente deudor hipotecante, la primera cuota será exigible a los treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha del otorgamiento de esta Escritura..."

4.- Según certificado de existencia y representación, expedido por la Cámara de Comercio del Cauca, de fecha 24 de febrero de 2020, se consigna que la persona jurídica cambió de nombre de SOCIEDAD LOS FAROLES LTDA por INVERSIONES LOS FAROLES LTDA EN LIQUIDACIÓN, la cual fue emplazada conforme la Ley.

5.- LOS FAROLES LTDA no ha interpuesto hasta la fecha ninguna acción con el fin de adelantar el cobro jurídico de la acreencia hipotecaria que recae sobre el inmueble ya mencionado.

6.- Que han corrido más de 19 años de la constitución del gravamen hipotecario, tiempo suficiente para declarar la extinción de la obligación contenida en ella, POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA POR HABER CORRIDO MÁS DE 10 AÑOS; además, el derecho de la Señora LIDIA MUÑOZ ACOSTA a que se libere el bien inmueble de su propiedad de la afectación al dominio como es la inscripción de la misma en el certificado de tradición de la matrícula No. **120-127464**

PRETENSIONES:

PRIMERA: Declarar prescrita la obligación contenida en la hipoteca de segundo grado a favor de la sociedad LOS FAROLES LTDA, mediante escritura pública No. 3927 otorgada el 1 de diciembre de 1999 en la Notaría Segunda del Círculo de Popayán, respecto del bien inmueble

distinguido con No. de matrícula inmobiliaria No. **120-127464** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Popayán.

SEGUNDA: Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se ORDENE DEJAR SIN EFECTO LA HIPOTECA CONSTITUIDA MEDIANTE ESCRITURA No. 3927 de Fecha 1 de diciembre de 1999

TERCERA: Igualmente, se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Popayán, a fin de que el Registrador cancela la hipoteca que pesa sobre el bien inmueble identificado con matrícula No. **120-127464**, en su anotación No. 4 Constituida por escritura No. 3927 de fecha 1 de diciembre de 1999 de la Notaría Segunda del Círculo de Popayán

CONTESTACION DE LA DEMANDA

La demanda fue contestada por curador ad litem, quien no alegó excepciones de fondo

Decisiones sobre validez y eficacia del proceso.

I. Competencia:

Este Juzgado es competente para conocer del proceso, conforme lo previsto en el artículo 17 del CGP., y por lo tanto se procederá a proferir sentencia de única instancia, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

II. Eficacia del proceso:

En este asunto se reúnen los requisitos para dictar sentencia, consistentes en: A) competencia, B) la demanda se presentó en debida forma; C) capacidad para ser parte, dado que la demandante acudió mediante apoderado judicial, y la parte demandada se notificó adecuadamente a través de curador ad litem; y D) capacidad procesal, que tienen ambas partes, puesto que ambos son personas naturales.

Así las cosas y cumplidos los presupuestos válidos para desatar la relación jurídico procesal, y tras evidenciar que a las partes les asiste interés para intervenir tanto por activa como por pasiva, además de no existir causal de nulidad que impida dictar sentencia, se adentrará el juzgado en el estudio del caso.

Problemas jurídicos:

Se debe resolver los siguientes problemas jurídicos:

i. ¿Es procedente decretar la extinción de la obligación principal y la hipoteca accesoria que la garantiza, la cual recae sobre el inmueble de matrícula inmobiliaria número **120-127464** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, constituida por la escritura pública número 3927 del 1 de diciembre de 1999 de la Notaría Segunda de Popayán, cuyo acreedor es la sociedad LOS FAROLES LTDA?

CONSIDERACIONES

Respecto a la prescripción extintiva:

Debe recordarse que conforme al artículo 2432 del Código Civil, la hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor; siendo también un derecho real accesorio, que garantiza el cumplimiento de una obligación principal.

El artículo 2457 del código civil establece que la hipoteca se extingue en los siguientes eventos: **I) Por la extinción de la obligación principal.** II) Por la 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) Por la cancelación del acreedor mediante escritura pública, debidamente inscrita.

Sumado a estas causales la Corte Suprema de Justicia en sentencia proferida el primero (1º) de septiembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995), estableció:

"Sin embargo, con todo y lo que dice el artículo 2457, acabado de analizar, no son las anteriores las únicas causas de extinción de la hipoteca, en vista de que, como la doctrina lo ha indicado, también la hipoteca puede terminarse en otros casos. Ciertamente:

"a) Si el adquirente de la finca hipotecada se ve compelido a efectuar el pago de la obligación, por razón del derecho de persecución que la hipoteca le confiere al acreedor, según el inciso 1º del artículo 2452, la hipoteca, no obstante, desaparece. En tal evento, la subrogación, como no podía ser de otra manera, prodúcese en los mismos términos que la que es propia del fiador (arts. 2452, 2453, 2454 y 1668-1º).

iii.3.- Un sector de la doctrina incluye como causal de extinción de la hipoteca la cancelación notarial por orden judicial.

*Empero, tal orden no la puede dar el juez sino porque hubiese ocurrido una de dos cosas, a saber: O porque se produjo una causal de extinción, bien de la obligación garantizada con la hipoteca (pago, novación, **prescripción**, etc.), o bien de la hipoteca misma (ampliación del plazo). O, de otro lado, porque la hipoteca es nula."*

En particular respecto de la causal de la extinción consistente en la decadencia de la obligación principal, el magistrado ARIEL SALAZAR RAMIREZ en su salvamento de voto de la sentencia STC613-2016 Radicación n.º 05001-22-03-000-2015-00848-01 dejó sentado:

"A partir de este postulado general que hace de la hipoteca una garantía real accesorio 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 ella. 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 ordenar la cancelación inmediata del gravamen al funcionario del registro correspondiente.

Ahora bien, es cierto que el inciso final del artículo 2438 del ordenamiento civil permite que la hipoteca se otorgue "en cualquier tiempo, antes o después de los contratos a que acceda", lo que significa que el derecho real accesorio puede constituirse con antelación o con posterioridad a la obligación principal.

Dentro de esta categoría de hipotecas eventuales o condicionales se encuentra una que es muy utilizada en el sector financiero bajo la denominación de hipoteca abierta, que consiste en una garantía que constituye el deudor a favor del banco acreedor para respaldar el crédito que éste le otorga.

Esta modalidad, sin embargo, no es indeterminada o ilimitada al punto de desconocer la naturaleza accesorio de la hipoteca, pues si ello llegare a ocurrir esta garantía se vería afectada de invalidez, toda vez que desaparecería uno de los elementos esenciales de dicho instituto.

En efecto, para que la hipoteca abierta conserve su carácter de derecho real accesorio, se requiere la existencia de una relación jurídica actual de la que el crédito en ciernes quede supeditado. Pero no es en modo alguno admisible la constitución de una hipoteca eterna, ilimitada en el tiempo, o sujeta a una remota adquisición de futuras obligaciones por parte de cualquier deudor y a favor de cualquier acreedor, pues ello desnaturalizaría el referido instituto.

La hipoteca abierta se caracteriza, según la doctrina nacional autorizada, «por la determinación de una suma máxima que se garantiza; por la limitación del tiempo en que la garantía tiene vigencia, o en que deben ser utilizados los créditos eventuales; y por la fijación de modalidades a los préstamos (verbigracia, inversiones en la agricultura), a la forma de hacerlos (sobregiros, letras, descuentos, etc.) o a la causa del crédito (por ejemplo, alcance de empleados de manejo)». (Álvaro Pérez Vives. Garantías Civiles: Hipoteca, prenda, fianza. Bogotá: Temis, 1984. p. 81)

Es decir que la hipoteca puede ser abierta pero no ilimitada ni perpetua, pues siempre está sujeta a que se establezca la suma máxima que se garantiza, el tiempo de vigencia de la garantía o de utilización de los créditos, la forma en que se harán los desembolsos, la causa y finalidad de la obligación que se ampara, el titular del crédito y las deudas específicas que se respaldan con dicha caución.

La hipoteca abierta, en suma, no puede entenderse como una garantía indeterminada, absoluta, eterna e imperecedera a favor del acreedor, pues ello supondría no sólo la imposición de un gravamen excesivamente abusivo a la parte más débil de la relación contractual, sino que convertiría la hipoteca en una obligación principal, lo cual es jurídicamente inadmisibles".

En cuanto a los modos de extinción de las obligaciones se encuentra la prescripción. La Corte Suprema de Justicia ha señalado en su sentencia de mayo 3 de 2002, expediente 6153, lo siguiente:

«Prescripción extintiva. Su finalidad no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo. En relación con la prescripción extintiva o liberatoria, la regla general es que el plazo fijado en la ley debe computarse a partir de cuándo podía ejercitarse la acción o el derecho.»

El código civil en su artículo 2512, expresa: “la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o 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”.

En relación con la prescripción de la acción hipotecaria el artículo 2537 del código civil, estipula: la acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden. El artículo 2536 del código civil señala que la acción ejecutiva prescribe por cinco años y la ordinaria por diez.

Descendiendo al caso en concreto, tenemos que mediante escritura pública número 3927 del 1 de diciembre de 1999 de la Notaría Segunda de Popayán, la señora LIDIA MUÑOZ ACOSTA constituyó hipoteca a favor de LOS FAROLES LTDA, sobre el inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número **120-127464** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, inmueble que actualmente es propiedad de la señora demandante.

El mencionado inmueble se encuentra gravado con hipoteca, tal y como se evidencia en la anotación número 004 de la M.I. No **120-127464**.

Ahora, descendiendo al análisis de la escritura pública número 3927 del 1 de diciembre de 1999 de la Notaría Segunda de Popayán, tenemos que entre la señora LIDIA MUÑOZ ACOSTA, en calidad de deudor y la sociedad LOS FAROLES LTDA, en calidad de acreedor, se acordó como plazo para el pago de la obligación el término de seis (6) meses, lo que implica que su exigibilidad acaeció el día primero (1) de junio del 2000, y por ende, en virtud del artículo 789 del Código de Comercio, el acreedor contaba hasta el día primero (01) de junio de 2005 para ejercer la correspondiente acción ejecutiva hipotecaria e interrumpir así el fenómeno prescriptivo.

Retornando nuevamente al plenario podemos verificar que efectivamente, tal y como lo expresó la parte accionante en los hechos de la demanda, no existe noticia de que la sociedad LOS FAROLES LTDA haya presentado demanda alguna para el cobro de su acreencia hipotecaria, situación que nos lleva a concluir que desde la fecha de exigibilidad de la obligación hasta la fecha de presentación de la demanda, acaecida el 28 de febrero de 2020, han transcurrido más de catorce (14) años, **tiempo más que suficiente para afirmar que la prescripción extintiva alegada se ha configurado plenamente.**

Por ello, ante la prescripción de la obligación principal, por ser el gravamen en mención una garantía accesoria de la obligación principal, podemos afirmar ineludiblemente que también la hipoteca se encuentra extinguida en virtud del mismo fenómeno prescriptivo.

Colorario de lo anterior, se accederá a las pretensiones de la demanda referentes a la declaración de prescripción extintiva de la hipoteca que recae sobre el inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria N° **120-127464** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, constituida a través de la escritura pública número 3927 del 1 de diciembre de 1999 de la Notaría Segunda de Popayán. También se ordenará el levantamiento del gravamen hipotecario a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO SEGUNDO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE DE POPAYÁN, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR, por causa de la prescripción extintiva, la extinción de la acción ejecutiva derivada de la escritura pública número 3927 del 1 de diciembre de 1999 de la Notaría Segunda de Popayán, en la cual figura como acreedor la sociedad LOS FAROLES LTDA y como deudor la señora LIDIA MUÑOZ ACOSTA

SEGUNDO: DECRETAR la extinción de hipoteca constituido sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N° **120-127464** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, por medio de la escritura pública número 3927 del 1 de diciembre de 1999 de la Notaría Segunda de Popayán.

TERCERO: DECRETAR la cancelación de la inscripción del gravamen hipotecario descrito en el numeral anterior. Comuníquese esta decisión al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Popayán y a la Notaria Segunda del Círculo de Popayán.

NOTIFÍQUESE¹ Y CÚMPLASE


VÍCTOR FABIO DE LA TORRE VARGAS
Juez

¹ La presente providencia se notifica en estado N° 124, de 19 de noviembre de 2021