



**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 - 00057 - 00
Dte.:	JOSE FERNANDO PEREZ RESTREPO
Ddo.:	SOCIEDAD INVERSIONES LOS FAROLES LTDA EN LIQUIDACIÓN

Popayán, febrero dieciocho (18) de dos mil veintidós (2022)

**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 SOCIEDAD INVERSIONES LOS FAROLES LTDA EN LIQUIDACIÓN, conforme lo siguientes,

**HECHOS:**

**1.-** Por Escritura Pública No. 2028 de fecha 30 de junio de 1998, emitida por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de esta ciudad, el demandante constituyó Hipoteca de Segundo Grado en favor de la Sociedad Comercial INVERSIONES LOS FAROLES LTDA, sobre el inmueble denominado Casa lote No. 4 Manzana E Urbanización Villa Hermosa del Norte, identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 120-127517 y número catastral 01-01-0203-0091-000.

**2.-** El mencionado inmueble se encuentra ubicado en los siguientes linderos: POR EL NORTE, en longitud de 14 metros, linda con el lote No 3: OCCIDENTE en 6 metros con vía que lo separa de la manzana; POR EL SUR, en longitud de 14 metros linda con el lote No. 5 de la misma manzana: POR EL ORIENTE, en longitud de 6 metros con el lote No. 26; POR EL OCCIDENTE, en longitud de 6 metros con vía que lo separa de la manzana.

**3.-** El inmueble hipotecado lo adquirió el deudor por División material, según consta en la Escritura Pública No. 2.639 de 29 de septiembre de 1.998 otorgada por la Notaría Primera del Circulo de Popayán registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria 120-127517 de la Oficina de registro de Instrumentos públicos de Popayán.

**4.-** El monto del gravamen hipotecario constituido en favor de la sociedad INVERSIONES LOS FAROLES LTDA, hoy en Liquidación, fue por la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$956.000 m/c), suma que en su momento fue pagada sin que la sociedad hubiera cumplido con la cancelación del gravamen hipotecario ni expedido el paz y salvo correspondiente al pago de la obligación.

**5.-** Desde la fecha de constitución del gravamen hipotecario, esto es desde el 30 de Junio de 1.999, hasta la actualidad han transcurrido más de diez años, tal como es posible verificar en los documentos anexos como prueba en la presente demanda.

### **PRETENSIONES:**

**PRIMERA:** DECRETAR la cancelación de la obligación crediticia contraída por el señor JOSE FERNANDO PEREZ RESTREPO mediante mutuo con intereses, garantizada con hipoteca de segundo grado mediante Escritura Pública No. 2028, identificado con número de matrícula inmobiliaria No. 120-12751 J-^número catastral 01-01-0203- 0091-000, por prescripción extintiva de la obligación.

**SEGUNDA:** DECRETAR la cancelación de la hipoteca de segundo grado constituida por mis mandantes a favor de la Sociedad INVERSIONES LOS FAROLES EN LIQUIDACION, por prescripción extintiva de la obligación, con fundamento en lo normado en los artículos 1625 numeral 10º., 1757, 2535, 2536 y 2537 del Código Civil) Modificado el Art. 2536 por el Art. 8. De la Ley 791 del 2002.

**TERCERA:** Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se decrete la cancelación de la inscripción del gravamen hipotecario de segundo grado, constituido sobre el inmueble en cuestión, comunicando dicha decisión al Señor Registrador de Instrumentos Públicos 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 120-127517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, constituida por la escritura pública número 2028 de fecha 30 de junio de 1998, emitida por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de esta ciudad, cuyo acreedor es SOCIEDAD INVERSIONES LOS FAROLES LTDA EN LIQUIDACIÓN?

## **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 (l.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 accesoria 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 accesoria 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 inadmisibile”.*

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 2028 de fecha 30 de junio de 1998, emitida por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de esta ciudad, el señor JOSE FERNANDO PEREZ RESTREPO constituyó hipoteca en segundo grado a favor de SOCIEDAD INVERSIONES LOS FAROLES LTDA, hoy en liquidación, sobre el inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria número 120-127517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, inmueble que actualmente es propiedad del señor demandante, tal y

como se puede constatar con el certificado de tradición aportado como prueba por el actor.

El mencionado inmueble se encuentra gravado con hipoteca, tal y como se evidencia en la anotación número 004 de la M.I. No 120-127517.

Ahora, descendiendo al análisis de la escritura pública número 2028 de fecha 30 de junio de 1998 de la Notaría Segunda de esta ciudad, tenemos que entre el señor JOSE FERNANDO PEREZ RESTREPO, en calidad de deudor y SOCIEDAD INVERSIONES LOS FAROLES LTDA, hoy en liquidación, en calidad de acreedora, se acordó como plazo para el pago de la obligación el término de seis (6) meses contados desde la fecha de suscripción del instrumento público, lo que implica que su exigibilidad total acaeció el día treinta (30) de diciembre de 1998, y por ende, en virtud del artículo 2536 del Código Civil, la acreedora contaba hasta el día treinta (30) de diciembre de 2003 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 entidad demandada 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 enero de 2020, han transcurrido más de dieciséis (16) 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.

Corolario de lo anterior, se accederá a las pretensiones de la demanda referentes a la declaración de prescripción extintiva de la obligación principal y de la hipoteca que recae sobre el inmueble que se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 120-127517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, constituida a través de la escritura pública número 2028 de fecha 30 de junio de 1998, emitida por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de esta ciudad. También se ordenará el levantamiento del gravamen hipotecario a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán.

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

Conforme al artículo 365 del C.G.P. y teniendo en cuenta que prosperaron la totalidad de las pretensiones, se condenará en costas a la parte demandada, las cuales se liquidarán por secretaría. 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 INVERSIONES LOS FAROLES LTDA EN LIQUIDACIÓN y en favor de JOSE

FERNANDO PEREZ RESTREPO por valor de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000 m/cte).

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** que, por causa de la prescripción extintiva, se ha extinguido la obligación crediticia contraída por el señor JOSE FERNANDO PEREZ RESTREPO en favor de SOCIEDAD INVERSIONES LOS FAROLES LTDA, hoy en liquidación, consagrada en la Escritura Pública No. 2028 de fecha 30 de junio de 1998, emitida por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de esta ciudad.

**SEGUNDO: DECLARAR** que, por causa de la prescripción extintiva, se ha extinguido la hipoteca en segundo grado en favor de SOCIEDAD INVERSIONES LOS FAROLES LTDA, hoy en liquidación, que recae sobre el inmueble identificado con la matrícula N° 120-127517 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, constituida en la Escritura Pública No. 2028 de fecha 30 de junio de 1998, emitida por la Notaría Segunda del Círculo Notarial de esta ciudad.

**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.

**CUARTO.- CONDENAR** en COSTAS a la parte demandada y a favor de la parte demandante con ocasión del presente proceso, en la forma y términos establecidos en la parte considerativa. De conformidad con el art. 365 del CGP., y a lo dispuesto en el Acuerdo PSAA16-10554 de agosto 5 de 2016 de la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, por el cual establecen las tarifas de Agencias en Derecho, se estima el monto de las mismas a favor del demandante en la suma de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000 m/cte).

### **NOTIFÍQUESE<sup>1</sup> Y CÚMPLASE**

---

<sup>1</sup> La presente providencia se notifica en estado N° 018 del 21 de febrero de 2022

**Firmado Por:**

**Victor Fabio De La Torre Vargas  
Juez  
Juzgado Pequeñas Causas  
Juzgados 002 Pequeñas Causas Y Competencias Múltiples  
Popayan - Cauca**

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: **4bdb58db6d632f6324ce1b08ddf43ee76f15c7012dffbd750af59aea6816e8b9**  
Documento generado en 18/02/2022 12:35:17 PM

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