

Sentencia No. 035
Proceso: Verbal Extinción de Hipoteca
Demandante: María Dolly Alarcón García
Demandados: Roberto Múnera Rendón y
Herederos Determinados e Indeterminados
Radicado: 2022-00087-00



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO PRIMERO PROMISUCO MUNICIPAL

Riosucio – Caldas, dieciocho (18) de octubre de dos mil veintidós (2022)

I. ASUNTO

No existiendo causal que invalide lo actuado, procede el Despacho a emitir decisión de fondo, dentro del proceso VERBAL SUMARIO DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE ACCIÓN HIPOTECARIA, instaurado mediante vocera judicial por la señora MARÍA DOLLY ALARCÓN GARCÍA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.059.978, en contra de ROBERTO MÚNERA RENDÓN y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS.

II. ANTECEDENTES

Mediante demanda presentada el 13 de mayo de 2022, la señora MARIA DOLLY ALARCÓN GARCÍA, por intermedio de apoderada judicial instauró PROCESO VERBAL DE PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE ACCIÓN HIPOTECARIA, con fundamento en los siguientes hechos:

1. A través de la escritura pública No. 549 del 4 de noviembre de 2021, la señora MARIA DOLLY ALARCÓN GARCÍA, adquirió por compraventa de parte del señor ARNULFO DE JESÚS ARENAS ALARCÓN, un bien inmueble, identificado con folio de M.I 115-4788 y ficha catastral 176140001000000100553000000000, consistente en un lote de terreno mejorado con casa de habitación ubicado en la Vereda “El Salado” jurisdicción de este municipio de Riosucio – Caldas, determinado por los siguientes linderos:

Por el frente con la plaza de la fracción de El “Salado”, Por el costado de arriba con propiedad de la señora Teresa Giraldo (hoy de Gerardo Ramírez), por otro costado con propiedad de Zoila María Bañol (hoy de Anilde Cano) y por el otro costado con propiedad de la misma Teresa Giraldo (hoy de Gerardo Ramírez) ###.

2. La Escritura Pública mencionada en el hecho anterior se encuentra registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 115-4788 de la

Sentencia No. 035
Proceso: Verbal Extinción de Hipoteca
Demandante: María Dolly Alarcón García
Demandados: Roberto Múnera Rendón y
Herederos Determinados e Indeterminados
Radicado: 2022-00087-00

Oficina de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas, Código Catastral No. 176140001000000100553-000000000.

3. El citado inmueble figura afectado con HIPOTECA, constituida mediante la Escritura Pública No. 357 del 1 de agosto de 1962 de la Notaría de este Círculo, por el señor JESUS MARIA CORREA, a favor del señor ROBERTO MÚNERA RENDÓN. El monto del gravamen hipotecario constituido, fue por la suma de quinientos pesos (\$500), a un plazo de seis (6) meses

4. Tanto la hipoteca como el derecho real de hipoteca, han prescrito, porque el transcurso del tiempo ha extinguido los derechos y obligaciones derivados de la misma.

5. El señor ROBERTO MÚNERA RENDÓN, falleció el día 2 de noviembre de 2013, en Bello – Antioquia.

6. No se tiene conocimiento acerca del trámite de sucesión del mencionado Sr. Múnera Rendón, y se desconoce el nombre de los posibles herederos.

III. PRETENSIONES

Con fundamento en los anteriores supuestos fácticos la demandante solicita que a través de la presente acción y en el correspondiente fallo, se hagan las siguientes declaraciones:

- Se declare prescrita la acción hipotecaria y por consiguiente, el derecho real de hipoteca, constituido sobre el bien inmueble atrás descrito mediante la Escritura Pública No. 357 del 1 de agosto de 1962 de la Notaría Única de este Círculo, a favor del fallecido Roberto Múnera Rendón.
- Que se ordene la cancelación del gravamen hipotecario, disponiendo el registro de la sentencia pertinente en el folio de matrícula Inmobiliaria No. 115-4788 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos local.

IV. PRUEBAS ALLEGADAS

La vocera judicial allegó con la demanda las siguientes pruebas:

- Certificado de Tradición del inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 115-4788, sobre el cual recae la hipoteca objeto de este proceso.

Sentencia No. 035
Proceso: Verbal Extinción de Hipoteca
Demandante: María Dolly Alarcón García
Demandados: Roberto Múnera Rendón y
Herederos Determinados e Indeterminados
Radicado: 2022-00087-00

- Fotocopia de la Escritura Pública No. 357 del 1 de agosto de 1962
- Copia Registro Civil de Defunción del Sr. Roberto Múnera Rendón

V. TRÁMITE DEL ASUNTO

La demanda fue admitida mediante auto interlocutorio No 268 del 18 de mayo de 2022, y en el mismo, se ordenó emplazar a los herederos determinados e indeterminados del causante ROBERTO MÚNERA RENDÓN, de conformidad con la regulación contenida en el artículo 293 del Código General del Proceso.

La notificación del auto admisorio de la demanda se verificó mediante publicación del respectivo edicto en el diario "La Patria" del día domingo 12 de junio de 2022, la cual fue agregada al legajo y obra a folio 16, sin lograr la comparecencia de persona natural o jurídica alguna que acreditara su legitimación para intervenir en el proceso; por tanto, se les designó curadora ad-litem, a quien se le notificó el auto admisorio de la demanda y se le hizo entrega de la misma para los fines pertinentes.

La Curdora Ad-Litem, dio respuesta al libelo introductorio aceptando algunos de los hechos y sin oponerse a los demás, en torno a las pretensiones indicó no oponerse siempre y cuando estén ajustadas a la ley.

VI. CONSIDERACIONES

Cumplidos como se encuentran los presupuestos procesales, no hay vicio que invalide lo actuado, pues, de la revisión cuidadosa de lo hasta aquí adelantado, no surge la necesidad de sanear ninguna actuación procesal.

De otro lado, en el presente caso se verifican los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia en esta Juzgadora para conocer y fallar el proceso, lo cual permite un pronunciamiento de fondo que ponga fin a la controversia plantada. invalide lo actuado.

- Demanda en forma:

De conformidad con la doctrina tradicional de la Corte, se ha entendido que es aquella que satisface plenamente los requisitos de forma exigidos por la ley procesal – arts 82, 83 y 84 del Código General del Proceso, en este caso la demanda fue presentada acorde con estos lineamientos y en tal virtud, el Despacho la admitió.

Sentencia No. 035
Proceso: Verbal Extinción de Hipoteca
Demandante: María Dolly Alarcón García
Demandados: Roberto Múnera Rendón y
Herederos Determinados e Indeterminados
Radicado: 2022-00087-00

- **Competencia:**

Este despacho judicial es competente para conocer y fallar el proceso, por la naturaleza del asunto, la cuantía y la ubicación del inmueble.

- **Capacidad para ser parte y comparecer al proceso:**

La demandante goza de la capacidad para ser parte, no solo por ser la titular del derecho real de dominio sobre el bien, sino por el hecho mismo de ser la persona que en derecho compareció al proceso a través de abogada titulada y en ejercicio, satisfaciendo de este modo el derecho de postulación.

Ahora, frente a la parte pasiva de la Litis, es menester afirmar que en el presente trámite han sido respetados los principios "del debido proceso" y "de derecho de defensa", consagrados en el artículo 29 de la Constitución Política, puesto que a los demandados indeterminados se los emplazó y en vista de que no comparecieron, se les designó Curador ad-litem, a quien se le corrió traslado de la demanda y de sus anexos y tuvo oportunidad de pronunciarse sobre los hechos y pretensiones de la parte actora.

- **Sobre la hipoteca**

Como marco teórico en torno al tema que ocupa la atención del Juzgado, recuérdese, 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"**; por tanto, la hipoteca es considerada un derecho real que grava bienes inmuebles a fin de garantizar el pago de una suma de dinero u obligación, sin embargo, a pesar de que es un derecho real, su formación es netamente contractual, pues siempre va inmerso un acuerdo de voluntades.

Dentro de sus características, se tiene que se trata de un contrato solemne, pues debe otorgarse, como dispone la norma en cita, a través escritura pública, que deberá además ser inscrita en el registro de instrumentos públicos, conforme al artículo 2435 *Ibidem*, dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento (artículo 32 del Decreto 1250 de 1970), igualmente debe indicarse, que es unilateral, porque perfeccionado el contrato como quedó anotado, sólo el acreedor es el que se obliga a cancelar la hipoteca, también por escritura pública y sin necesidad de la intervención del deudor; también es accesorio, pues necesita de otra obligación principal para existir. No se puede, por eso, hablar de hipoteca sin que esté apoyada o vinculada a otro negocio jurídico u obligación; ordinariamente lo está al mutuo o préstamo, pero puede serlo de otro, de donde se desprendan obligaciones; y, es nominada, aunque se refiere tanto al derecho real como al contrato; la hipoteca es la denominación

Sentencia No. 035
Proceso: Verbal Extinción de Hipoteca
Demandante: María Dolly Alarcón García
Demandados: Roberto Múnera Rendón y
Herederos Determinados e Indeterminados
Radicado: 2022-00087-00

legal que, tanto el Código Civil para inmuebles, como el de comercio, para naves y aeronaves, ofrecen.

Con referencia al contrato de hipoteca, se exigen los elementos propios de los negocios jurídicos, esto es, capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita.

Así entonces, la hipoteca podrá otorgarse, como dispone el artículo 2438 del Código Civil, bajo cualquiera condición, y desde o hasta cierto día, lo que significa que la clase de condición es la que impone los efectos; pero otorgada bajo condición suspensiva o desde día cierto, no valdrá sino desde que se cumpla la condición o llegado el día; y cumplida la condición o llegado el día, la fecha de la hipoteca será la misma de su inscripción.

Lo usual es que la hipoteca se constituya para garantizar obligaciones existentes. Empero, puede acontecer que se otorgue antes o después de los contratos a que se acceda, y correrá desde que se inscriba. Claro está, que si se otorga antes, queda sujeta, por el carácter accesorio, a la condición que exista la obligación, porque de no nacer esta, la hipoteca carece de eficacia.

De otra parte, la hipoteca se extingue por la vía principal o directa, o por la vía consecuencial o indirecta.

La extinción consecuencial emana del mandato del numeral 1 del artículo 2457 de la Ley sustantiva -cuando dice que: **“la hipoteca se extingue junto con la obligación principal”**; o sea, de cualquier modo que se extinga la obligación principal, produce igual efecto frente a la hipoteca. Ha de recordarse que el artículo 1625 del Código Civil enumera los casos en que se extinguen las obligaciones. La extinción de la obligación principal tiene que ser total, para que produzca la consecuencia extintora de la hipoteca, porque mientras no ocurra la solución plena de pago, el gravamen se mantiene vigente, puesto que éste se edifica sobre la noción de garantía del crédito.

La extinción directa o principal se origina también en la hipoteca misma, sin que se comprometa la obligación principal, y se manifiesta cuando resuelve el derecho del constituyente sobre la cosa, o por el evento de la condición resolutoria, por la llegada del día hasta el cual fue constituida y por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública.

Ahora, en casos como el que ahora ocupa, la hipoteca debe ser extinguida por prescripción extintiva de la obligación principal, es decir, se extingue la hipoteca que se constituyó para garantizarla, como consecuencia de la íntima unión o “nexo causal” que haya entre la obligación principal y la caución hipotecaria. Así lo dispone el artículo 2537 del estatuto Civil: **“La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden”**

Sentencia No. 035
Proceso: Verbal Extinción de Hipoteca
Demandante: María Dolly Alarcón García
Demandados: Roberto Múnera Rendón y
Herederos Determinados e Indeterminados
Radicado: 2022-00087-00

Obsérvese que el artículo 2457 del C.C., al aludir en general a la extinción de la hipoteca por vía indirecta, dice claramente que tal extinción se produce **“junto con la obligación principal”**; y que el artículo 2537 últimamente transcrito expresa, igualmente, que la prescripción de la hipoteca se produce **“junto con la obligación a que acceden”**.

Es decir, que la extinción de la hipoteca está ligada a la reclamación vía judicial de la obligación principal, toda vez que la prescripción de la acción ejecutiva para perseguir hipotecariamente el inmueble gravado, según el artículo 2536 del C.C., es de 10 años; sin embargo, a pesar de que el artículo 2537 de la misma codificación no trae consigo el término para la prescribir la hipoteca, se entiende que son los mismos 10 años, (término en el que se insiste, se da la prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria), siendo este requisito principal, para la procedencia de las pretensiones de la demanda.

Es por lo anterior, que esta judicial debe indicar que las obligaciones que pueda generar el documento descrito en el párrafo anterior, a través de esta sentencia serán extintas por así autorizarlo el artículo 2535 del Código Civil, el cual a su tenor literal reza **“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”**.

Entonces, discurrido lo anterior, en el caso a estudio se allegó copia de la escritura 357 del 1 de agosto de 1962 de la Notaría Única de Riosucio – Caldas, que acredita la existencia de una obligación de contenido económico, constituida por el señor JESÚS MARÍA CORREA a favor del señor ROBERTO MÚNERA RENDÓN, y, el cual contaba con un término de cumplimiento de 6 meses posteriores a la rubrica del instrumento público; y pese a que no obra prueba del cumplimiento o incumplimiento de lo pactado en el escrito negocial, se puede avizorar claramente que han transcurrido a la fecha 59 años, sin que se hagan efectivas las prerrogativas insertadas en el escrito hipotecario. Bien podría concluir entonces esta instancia, que por haber transcurrido un término superior a los 10 años, que es lo reglado para la prescripción de acciones ordinarias, efectivamente el fenómeno de la prescripción ha operado.

En este orden de ideas, ha de colegirse que el acreedor hipotecario o sus sucesores, disponían de 10 años para invocar la acción real, en procura del pago de la obligación garantizada, lo que no ocurrió, presentándose entonces la inacción del acreedor, de lo que se puede entender que la obligación fue satisfecha o que al acreedor no le asistió, ni le asiste interés en buscar la satisfacción de la misma.

Y, en tales circunstancias, la legislación establece la prescripción como causa de extinción del gravamen hipotecario, a efectos de evitar la sujeción del

Sentencia No. 035
Proceso: Verbal Extinción de Hipoteca
Demandante: María Dolly Alarcón García
Demandados: Roberto Múnera Rendón y
Herederos Determinados e Indeterminados
Radicado: 2022-00087-00

predio, como garante de una obligación cuyo cumplimiento no ha sido exigido por el acreedor dentro dentro de los términos legales, merced a su propia negligencia o desinterés.

Por lo que, en conclusion, el pedimento de la demanda está llamado a prosperar, pues se evidencia que el paso del tiempo ha hecho que el señor ROBERTO MÚNERA RENDÓN, al momento de su fallecimiento y sus posibles sucesores, y/o cualquier otra persona jurídica o natural, pierda el derecho a reclamar y ejercitar la acción real que consta en la hipoteca constituida a su favor y así se declarará.

Por tanto, se declarará extinguido por prescripción, el gravamen hipotecario de la especie y se solicitará a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de la localidad, que inscriba la presente sentica en el folio correspondiente al inmueble vinculado a esta acción.

No hay lugar a condena en costas, pues no se presentó oposición alguna al petitum del libelo.

En mérito delo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL de Riosucio – Caldas**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley,

VII. F A L L A

Primero: DECLARAR EXTINGUIDO, POR PRESCRIPCIÓN, EL GRAVAMEN HIPOTECARIO que consta en la escritura pública No. 357 del 1 de agosto de 1962, otorgada en la Notaría Única de Riosucio – Caldas, a cargo de JESÚS MARÍA CORREA y a favor de ROBERTO MÚNERA RENDÓN, y que pesa sobre el inmueble rural, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 115-4788, ubicado en la Vereda El Salado jurisdicción de este municipio de Riosucio – Caldas, determinado por los siguientes linderos:

Por el frente con la plaza de la fracción de El “Salado”, Por el costado de arriba con propiedad de la señora Teresa Giraldo (hoy de Gerardo Ramírez), por otro costado con propiedad de Zoila María Bañol (hoy de Anatilde Cano) y por el otro costado con propiedad de la misma Teresa Giraldo (hoy de Gerardo Ramírez) **###**, hoy de propiedad de la señora MARIA DOLLY ALARCÓN GARCÍA, con cédula de ciudadanía No. 25.059.978.

Sentencia No. 035
Proceso: Verbal Extinción de Hipoteca
Demandante: María Dolly Alarcón García
Demandados: Roberto Múnera Rendón y
Herederos Determinados e Indeterminados
Radicado: 2022-00087-00

Segundo: ORDENAR la CANCELACION del gravamen hipotecario contenido en la escritura publica anotada, correspondiente al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 115-4788. Por lo cual se librará oficio a la señora Registradora de Instrumentos Públicos de Riosucio – Caldas, que proceda al registro de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria referido

Tercero: NO CONDENAR en costas porque las mismas no se causaron.

Cuarto: EJECUTORIADA esta providencia y cumplidos los ordenamientos efectuados archivar el expediente, previas las anotaciones en los libros respectivos.

NOTIFÍQUESE

MARÍA ANGÉLICA BÓTERO MUÑOZ
JUEZ