

JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Salamina Caldas, siete (07) de febrero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO:	DECLARATIVO VERBAL SUMARIO
RADICADO:	176534089002-2023-00053-00
DEMANDANTE:	DANIELA VALENCIA HIDALGO Y YIMY ANDRES RAMIREZ CIFUENTES
DEMANDADO:	HEREDEROS INDETERMINADOS DE EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO
SENTENCIA:	13

OBJETO DE DECISIÓN:

Procede el despacho a dictar sentencia dentro del proceso de la referencia.

CUESTIÓN PREVIA:

La presente sentencia se dicta de manera escrita teniendo en cuenta lo dispuesto en el párrafo 3° del artículo 390 del CGP que dice:

“Cuando se trate de procesos verbales sumarios, el juez podrá dictar sentencia escrita vencido el término de traslado de la demanda y sin necesidad de convocar a la audiencia de que trata el artículo 392, si las pruebas aportadas con la demanda y su contestación fueren suficientes para resolver de fondo el litigio y no hubiese más pruebas por decretar y practicar”.

En este caso son suficientes las pruebas documentales que obran en el proceso para dictar la sentencia pertinente.

CONTROL DE LEGALIDAD

De conformidad con lo señalado en el numeral 12 del artículo 42 y el artículo 132 del Código General del Proceso, este despacho después de estudiar el expediente, no encuentra ningún tipo de irregularidad y declara verificado el control de legalidad; en consecuencia, se declaran saneados los vicios que pudieren acarrear nulidades dentro del proceso, los cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar por las partes en las etapas siguientes, en aras de evitar dilaciones injustificadas. Por ello, se dispone continuar con el trámite normal del proceso.

ANTECEDENTES:

Los hechos de la demanda son los siguientes:

1. En virtud de escritura Pública Nro 321 de 30 de Mayo de 1.956 de la notaría de Salamina, registrada bajo el folio real con matrícula inmobiliaria Nro 118-10504 de la oficina de Registro de Salamina el señor JESUS MARIA JARAMILLO MEJIA CONSTITUYO GRAVAMEN HIPOTECARIO de primer grado primer Grado a favor del señor EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO, sobre el inmueble de su propiedad ubicado en el área rural del municipio de Salamina, departamento de Caldas, paraje del PERRO, denominado LOS CHARCOS, con un área de cinco hectáreas (5- 000) Según título y registro y de TRES HECTAREAS SEIS MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (3-6400- AC 28, con ficha catastral Nro 176530001000000050554000000000, con todas sus mejoras, usos, servicios, anexidades e instalaciones etc., determinada por los siguientes linderos: ##### DE UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN SINMUERTE GRANDE QUE QUEDA EN LINDERO CON HORACIO QUICENO Y LOTE ADJUDICADO A JESUS MARIA JARAMILLO OCAMPO Y COMPAÑEROS (SIC) PARA ABAJO, LINDANDO CON HORACIO QUICENO, HAYA DONDE EL LINDERO HACE ESQUINA, DE AQUÍ VOLTEANDO A LA IZQUIERDA SE SIGUE UN TRAYECTO DE UNA CUADRA MAS O MENOS LINDANDO CON QUICENO HASTA ENCONTRAR LINDERO CON ALIRIO SANCHEZ, SIGUIENDO PARA ABAJO LINDANDO CON EL MISMO A ENCONTRAR LINDERO CON TERRENO DE HORACIO MARIN, DE AQUÍ DE TRAVESIA AL ALDO DERECHO UNOS CUARENTA Y CINCO METROS MAS O MENOR A UNA PEÑA QUE ESTA A LA ORILLA DE UN ZANJON ABAJO LINDANDO CON MARIN HASTA ENCONTRAR LINDERO CON TERRENO DE UBALDO MARTINEZ EN UNHA PEÑA DE TRAVESIA A LA DERECHA LINDANDO CON EL MISMO MARTINEZ Y EN LA MISMA DIRECCION, HASTA ENC ONTRAR UN ARBOL DE QUIEBRABARRIGO EN LINDERO CON ARNOLDO VALENCIA, DE AQUÍ DE PARA ARRIBA, PASANDO POR UN PLAN, HASTA ENCONTRAR LINDERO CON WESNER MARIN, SIGUIENDO LINDERO CON ESTE HASTA ENCONTRAR EL CAMINO Y SIGUEINDO PARA ARRIBA AL LINDERO CON EL MISMO MARINB, HASTA UNA HILERA DE ARBOLES QUEIBRABARRIGOS Y PENCAS DE CABUYA A SALIR NUEVAMENTE AL CAMINO EN LINDERO CON MARIN, DE AQUÍ LINDANDO CON LOTE ADJUDICADO A JESUS AMRIA JARAMILLO Y COMPAÑEROS, SE SIGUE DE TRAVESIA A LA DERECHA, POR UNA HILERA DE QUIEBRABARRIGOS, HASTA LLEGAR AL LIDNERO CON TERRENO DE HORACIO QUICENO PUNTO DE PARTIDA.#####.
2. TRADICION. — El inmueble hipotecado lo adquirió el deudor por escritura pública Nro 1.598 de 31/08/ 1.953 de la notaría primera de Manizales registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria Nro 118-10504 de la Oficina de registro de Salamina. LINDEROS ACTUALIZADOS: DE UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN SINMUERTE GRANDE QUE QUEDA EN LINDERO CON HORACIO QUICENO, HOY CON JOSE FABIO JARAMILLO Y LOTE ADJUDICADO A JESUS MARIA

JARAMILLO OCAMPO Y COMPAÑEROS (SIC) PARA ABAJO, LINDANDO CON HORACIO QUICENO, HAYA DONDE EL LINDERO HACE ESQUINA, DE AQUÍ VOLTEANDO A LA IZQUIERDA SE SIGUE UN TRAYECTO DE UNA CUADRA MAS O MENOS LINDANDO CON QUICENO, HOY JOSE FABIO JARAMILLO, HASTA ENCONTRAR LINDERO CON ALIRIO SANCHEZ, HOY ALIRIO SANCHEZ HIJO, SIGUIENDO PARA ABAJO LINDANDO CON EL MISMO A ENCONTRAR LINDERO CON TERRENO DE HORACIO MARIN, HOY GABRIEL JARAMILLO DE AQUÍ DE TRAVESIA AL ALDO DERECHO UNOS CUARENTA Y CINCO METROS MAS O MENOR A UNA PEÑA QUE ESTA A LA ORILLA DE UN ZANJON ABAJO LINDANDO CON MARIN ,HOY GABRIEL JARAMILLO, HASTA ENCONTRAR LINDERO CON TERRENO DE UBALDO MARTINEZ, HOY DE GILDARDO JARAMILLO, EN UNA PEÑA DE TRAVESIA A LA DERECHA LINDANDO CON EL MISMO MARTINEZ , HOY GILDARDO JATAMILLO Y EN LA MISMA DIRECCION, HASTA ENCONTRAR UN ARBOL DE QUIEBRBARRIGO EN LINDERO CON ARNOLDO VALENCIA, HOY DE HERMILSON GONZALEZ, DE AQUÍ DE PARA ARRIBA, PASANDO POR UN PLAN, HASTA ENCONTRAR LIDNERO CON WESNER MARIN, HOY DE HEINER MARIN Y HERMANOS YSIGUIENDO LINDERO CON ESTE HASTA ENCONTRAR EL CAMINO Y SIGUIENDO PARA ARRIBA AL LINDERO CON EL MISMO MARIN, HOY HERMILSON GONZALEZ, HASTA UNA HILERA DE ARBOLES QUEIBRABARRIGOS Y PENCAS DE CABUYA A SALIR NUEVAMENTE AL CAMINO EN LINDERO CON MARIN, HOY HEMILÑSON GONZALEZ DE AQUÍ LINDANDO CON LOTE ADJUDICADO A JESUS MARIA JARAMILLO Y COMPAÑEROS, HOY SUS HEREDEROS, SE SIGUE DE TRAVESIA A LA DERECHA, POR UNA HILERA DE QUIEBRABARRIGOS, HASTA LLEGAR AL LIDNERO CON TERRENO DE HORACIO QUICENO, HOY JOSE FABIO JARAMILLO PUNTO DE PARTIDA.#####.

3. Se aclaró por la parte actora que la sucesión de JESUS MARIA JARAMILLO MEJIA, se adelantó en el Juzgado Civil del Circuito de Salamina y se profirió sentencia el 08/08/1.988 y en el trabajo de partición, el predio fue objeto de división material y dio como resultado dos LOTES y uno de ellos se adjudicó a los señores ALBEIRO JARAMILLO FRNCO, JOSE FABIO JARAMILLO OCAMPO Y ARACELLY VALENCIA DE JARAMILLO, denominado LOS CHARCOS y fue matriculada bajo el folio real con matrícula inmobiliaria Nro 118-10504 y la otra parte resultante de la división fue adjudicada a otras personas llamadas CARLOS ALBERTO SANCHEZ JARAMILLO, ASDRUBAL SANCHEZ JARAMILLO, JOSE EDGAR SANCHEZ JARAMILLO, MARIA FLORALBA SANCHEZ JARAMILLO, GABRIEL JARAMILLO Y MARIA RUTH VALENCIA DE JARAMILLO, matriculado bajo el folio real con matrícula inmobiliaria Nro 118-10505 quedó como Buenavista. El predio de mayor extensión objeto de hipoteca se denominaba BUENAVISTA y al ser dividido en dos para adjudicarlo, cada porción se distinguió

uno con el nombre LOS CHARCOS de 5 hectáreas según títulos y en catastro TRES HECTAREAS SEIS MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS (3-6400-) y el otro BUENAVISTA, y el denominado LOS CHARCOS es el que corresponde a la demanda que se presenta. Ha de tenerse en cuenta que LA TRADICION CITADA en las dos hijuelas formadas donde se adjudicaron los 2 predios objeto de división material es la misma según se desprende del trabajo partitivo y corresponde al libro primero, tomo segundo pares, página 327 matriculada en el tomo 29, folio 122, y en la actualidad corresponde hoy a 2 folios de matrícula inmobiliaria.

4. El monto del gravamen hipotecario constituido en favor del señor EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO fue de TRES MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL (\$ 3.600.00)
5. El acreedor hipotecario adelantó PROCESO EJECUTIVO CON ACCION HIPOTECARIA en el Juzgado Civil Municipal de Salamina, de la época, hoy Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina, donde se practicaron y decretaron medidas cautelares, consistente en EMBARGO, el cual fue inscrito bajo la anotación tres (3) con fecha 07/03/ 1.956, y el cual fue cancelado tal como consta en la anotación 06 de fecha 27/08/2021.
6. Pese que la medida cautelar fue cancelada el gravamen hipotecario no fue cancelado, toda vez que el acreedor dejó de existir en junio 19 de 1.977, según se desprende del registro civil que se acompaña.
7. Desde la fecha de constitución del gravamen hipotecario de Primer grado, es decir mayo 30 de 1.956 y adicionado el año del término acordado para el pago de la obligación, según reza en la CLAUSULA SEGUNDA del título escriturario aludido, y la fecha de presentación de la demanda, han transcurrido más de 65 años, esto es, más de veinte años (en la actualidad diez (10) años, (Art. 2536 C. C. Modificado por la Ley 791 de 2002 Art. 8o.), tiempo fijado para la prescripción extraordinaria, al momento de constitución del precitado gravamen.
8. Solicitan la prescripción ya que les asiste interés en calidad de propietarios del inmueble sobre el cual pesa el gravamen hipotecario.

Como pretensiones, requirieron:

1º. Sírvase, Señor Juez, decretar la cancelación de la obligación crediticia contraída por EL SEÑOR JESUS MARIA JARAMILLO MEJIA a favor de EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO, garantizada con hipoteca de primer grado en virtud de escritura pública Nro 321 de 31 /08/ 1.956 de la notaría de Salamina, sobre el inmueble descrito y alinderado en el hecho primero de la demanda, registrada al Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 118-10504 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de salamina Caldas, por prescripción extintiva de la obligación.

2º. *Sírvase, Señor Juez, decretar la cancelación de la hipoteca de primer grado constituida por el señor JESUS MARIA JARAMILLO MEJIA a favor del señor EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO, 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.*

3º. *Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se decrete la cancelación de la inscripción del gravamen hipotecario de primer grado, constituido sobre el inmueble descrito y alinderado en el hecho primero de la demanda con matrícula inmobiliaria Nro 118-10504 por medio de la Escritura 321 de 30/05/ 1.956 .de la Notaría de Salamina comunicando dicha decisión al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas.*

Como antecedentes procesales tenemos que:

1. El día 24 de mayo de 2023 se presentó proceso verbal sumario de mínima cuantía para obtener la prescripción de la acción hipotecaria según gravamen hipotecario constituido en virtud de Escritura Pública Nro 321 de 30 de mayo de 1.956 de la Notaría de Salamina, instaurada por DANIELA VALENCIA HIDALGO y YIMY ANDRES RAMIREZ CIFUENTES, quienes actúan a través de apoderado judicial, en contra de la sucesión del señor EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO, representado por herederos indeterminados.
2. Mediante auto del 26 de mayo del año en curso se inadmitió la demanda; una vez corregida se le dio trámite a la admisión el día 6 de junio de 2023.
3. Surtido el emplazamiento de los herederos indeterminados del señor EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO, se les designó curador ad litem.
4. Vencido el término concedido al demandado para contestar y proponer las excepciones que considerara pertinentes, no hizo pronunciamiento alguno.
5. Mediante providencia del 24 de agosto de 2023, se declaró verificado el control de legalidad dentro de este proceso, se tuvo por no contestada la demanda por parte del Curador Ad-litem designado para representar a las personas indeterminadas y se decretaron unas pruebas documentales.
6. En providencia del 23 de octubre se decretó una prueba de oficio, y el día 21 de noviembre de 2023 se remitió, por parte del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina Caldas, copia del expediente Ejecutivo Hipotecario 1958-1014.
7. En la fecha pasó el expediente a despacho para resolver sobre este trámite.

CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos Procesales.

Se encuentran reunidos los presupuestos procesales de capacidad para ser parte, demanda en forma, capacidad procesal y competencia, requisitos indispensables para resolver de fondo el asunto mediante sentencia.

De acuerdo con el artículo 280 del CGP, se harán a continuación los razonamientos constitucionales, legales y jurisprudenciales estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, exponiéndolos con brevedad y precisión, con indicación de las disposiciones aplicadas, y examen crítico de las pruebas con explicación razonada de las conclusiones sobre ellas:

2. Problema jurídico:

Se contrae a verificar si resulta viable decretar la cancelación de la obligación crediticia contraída por el señor JESUS MARIA JARAMILLO MEJIA a favor de EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO, garantizada con hipoteca de primer grado en virtud de escritura pública Nro 321 de 31 /08/ 1.956 de la Notaría de Salamina, sobre el inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 118-10504 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas, por prescripción extintiva de la obligación. Y como consecuencia, disponer la cancelación de la hipoteca de primer grado constituida por el señor JESUS MARIA JARAMILLO MEJIA a favor del señor EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO, por prescripción extintiva de la obligación, y la cancelación de la inscripción del gravamen hipotecario de primer grado.

3. Tesis del despacho:

Este despacho sostendrá que sí hay lugar a declarar la extinción de la hipoteca, y en consecuencia su cancelación y la de su registro en el folio de matrícula inmobiliaria de los demandantes.

4. Argumento central:

Ante la falta de oposición de la parte demandada y con apoyo en las pruebas que obran en el proceso, en estricto apego a la normatividad vigente, se procederá a dictar sentencia favorable de manera parcial a las pretensiones declarando la extinción de la hipoteca.

5. Pruebas recaudadas:

- a) Copia autentica de la Escritura Pública No.321 de 30/05/1.956 de la Notaría de Salamina.
- b) Certificado de tradición y libertad del inmueble hipotecado, bajo el folio real Nro

118-10504.

- c) Registro civil de defunción de EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO.
- d) Escritura Nro 356 de 3 de septiembre de 2021.
- e) Escritura 055 de 9 de febrero de 2001 de la notaria de Salamina.
- f) Escritura Nro 1.598 de 31/08/1.953.
- g) Inventarios y partición sucesión JESUS MARIA JARAMILLO MEJIA.
- h) Copia oficio Nro 226 de Agosto 26 de 2021 emanado del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Salamina.
- i) Copia del expediente Ejecutivo Hipotecario 1958-1014, donde es demandante EZEQUIEL SEPÚLVEDA, identificado con la c.c. N°1.386.486, y demandado JESÚS MARÍA JARAMILLO MEJÍA, identificado con la c.c. N°1.386.823.

6. Fundamentos jurídicos:

La hipoteca conforme al artículo 2432 del Código Civil -C.C.-, es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor. Además, es un derecho real por existir una relación inmediata y directa entre la cosa y la persona a cuyo poder ella se encuentra sometida, y accesoria o formal porque se constituye sobre bienes inmuebles, pudiéndose otorgar en la misma escritura pública donde consta el contrato que le da nacimiento a la obligación que garantiza (artículo 2434 C.C.).

Respecto a las generalidades del contrato de hipoteca, indicó la Corte Suprema de Justicia en providencia SC3097-2022:

“1.1. La hipoteca, conforme a los artículos 2409 y 2432 del Código Civil, «es un derecho de prenda -contrato por el que se empeña una cosa a un acreedor para la seguridad del crédito- constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor».

*Refulge de la anterior definición legal una doble naturaleza: **derecho real** del cual es titular el acreedor hipotecario (artículo 665), expresado en atributos como la persecución (artículo 2452), preferencia (artículo 2493) y venta judicial (artículo 2448); y **contrato**, del cual emanan derechos personales entre las partes.*

1.1.2. En lo tocante a la primera este colegiado tiene decantado que:

Como derecho real que es, la hipoteca concede al titular los atributos que atañen a los demás de su tipo, es decir, la persecución y la preferencia, caracteres que han sido reconocidos por la Corte, con apoyo en los artículos 2452 y 2448 del Código Civil, como la facultad del acreedor para “embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento del término, sea quien fuere el poseedor, para hacerse pagar con el precio, de preferencia a los otros acreedores” (XLIV, Pág. 542). En otras palabras, la hipoteca permite al acreedor promover las acciones judiciales tendientes a la satisfacción de las obligaciones garantizadas, con abstracción de quién sea el dueño o poseedor actual del bien gravado y asistido aquel acreedor del derecho de preferencia respecto de los demás acreedores de menor derecho (SC, 2 dic. 2009, rad. n.º 2003-00596-01).

1.1.3. Como convención, la hipoteca es un acuerdo de voluntades entre dos partes, acreedor y deudor hipotecarios, por medio de la cual se ampara el cumplimiento de obligaciones contraídas por este último o por un deudor principal (artículo 2454), a través de la imposición de un gravamen sobre un bien inmueble (artículo 8° de la ley 1579 de 2012), de suerte que, frente al incumplimiento, el acreedor pueda acudir a la realización judicial del activo (artículo 2449 del Código Civil).

En palabras de esta Sala: «La hipoteca es una seguridad real e indivisible que consiste en la afectación de un bien raíz del deudor al pago de una obligación, sin desposesión actual del constituyente, y que le permite al acreedor embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento del término, sea quien fuere el poseedor, para hacerse pagar con el precio, de preferencia a los otros acreedores» (SC, 15 dic. 1936).

1.2. La hipoteca, atendiendo a su naturaleza contractual y para nacer a la vida jurídica, debe observar las exigencias contenidas en el artículo 1502 del Código Civil, a saber: capacidad de los contratantes, manifestación de voluntad, consentimiento, ausencia de vicios, objeto determinado, posible y lícito, y causa lícita.

Además, debe satisfacer los requerimientos especialmente señalados para este negocio jurídico, consistentes en: (I) formalidad, (II) capacidad plena del deudor hipotecario y (III) naturaleza de los bienes hipotecables.

(I) Respecto a la forma, los artículos 2434 y 2435 de la codificación civil exigen que la hipoteca se constituya por escritura pública, la cual deberá registrarse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes a su otorgamiento (artículo 28 de la ley 1579 de 2012), so pena de que no produzca efectos jurídicos.

En verdad es una doble solemnidad, como ha sido reconocido por esta Corporación, por cuanto «deberá otorgarse por escritura pública... y... está sujeto al registro, art. 2435», de allí que «[l]a falta de instrumento público no puede suplirse por otra prueba» (SC, 30 ab. 1938).

(II) De otro lado, por desvelar un acto de disposición indirecto, el canon 2439 ordena que «no podrá constituir hipoteca sobre sus bienes **sino la persona que sea capaz de enajenarlos**, y con los requisitos necesarios para su enajenación» (negrilla fuera de texto).

Luego, es «indispensable que quien constituye la hipoteca sea el titular del inmueble que va a hipotecar, de modo que la doctrina predominante ha sido la que propugna porque la hipoteca de cosa ajena carece de validez» (SC, 27 jul. 1959, G.J. XCI, n.º 2214).

(III) Por último, sólo son hipotecables los derechos reales de dominio y usufructo sobre inmuebles o naves (artículo 2443 del Código Civil), incluyendo el derecho del comunero sobre la cosa común (artículo 2442 ibidem), sin perjuicio de las normas especiales en materia de aeronaves (artículos 1904 y siguientes del Código de Comercio) y minas (artículo 237 de la ley 685 de 2001).

1.3. Satisfechos los requisitos antes enunciados, la hipoteca produce los efectos jurídicos de: (I) generar un derecho real para el acreedor, caracterizado por los atributos de oponibilidad erga omnes, persecución del bien hipotecado para la satisfacción del crédito sin importar su titularidad y preferencia en caso de concurso de accipiens; y (II) perfeccionar una convención accesorio, que será «ley para los contratantes» (artículo 1602 del Código Civil).

1.3.1. Sobre este último conviene recordar que, según el artículo 1499, «[e]l contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención, **y accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una**

obligación principal, de manera que no pueda **subsistir** sin ella» (negrilla fuera de texto).

El carácter accesorio, entonces, hace alusión a la influencia que un negocio ejerce sobre otro, de suerte que uno es la razón del otro: el primero se denomina principal y el segundo accesorio, frente al cual se predica la regla «accessorium sequitur principale» -lo accesorio sigue la suerte de lo principal-.

Interdependencia que, en nuestro sistema jurídico, no es absoluta, pues el negocio accesorio no se subordina per totum -en total- al principal. Así se extrae del artículo 1499 del Código Civil, el cual acota la ligazón a lo tocante a la «subsistencia» de los negocios, huelga dilucidarlo, a la exigibilidad de las obligaciones, forma de cumplimiento, motivos de ineficacia y extinción.

Dicho de otra forma, el carácter accesorio no trasluce una conjunción de las reglas tocantes a la formación, requisitos de perfeccionamiento o régimen sustancial aplicable a los contratos vinculados, sino, itérese a riesgo de hastiar, a su ejecución y pervivencia, expresado en reglas como:

(I) el agotamiento del contrato principal extingue, por este mismo hecho, al accesorio, salvo las excepciones legales o convencionales;

(II) la inexistencia, nulidad, rescisión o ineficacia de la convención principal, conduce a la pérdida de efectos del accesorio;

(III) el juez competente para conocer de las controversias sobre el contrato principal tendrá competencia para conocer de los litigios relativos al accesorio; y

(IV) si bien los contratos puedan celebrarse en momentos diferentes, una vez coexistan, las vicisitudes del principal afectarán al accesorio, pero no a la inversa¹.

1.3.2. Tratándose del contrato de hipoteca, según los preceptos 2434, 2464 y 2537 del Código Civil, deviene innegable que es una convención accesorio. Colofón que encuentra asidero adicional en su asimilación con la prenda, frente a la cual el legislador previó expresamente que es un «contrato... [que] supone siempre una obligación a la que accede» (artículo 2410).

Esto explica que el legislador estableciera directrices como las que se compendian a renglón seguido:

(I) «La cesión de un crédito comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas» (artículo 1964 del Código Civil);

(II) «cada una de las cosas hipotecadas... son obligadas al pago de toda la deuda y de cada una parte de ella» (artículo 2433 ibidem);

(III) «si la finca se perdiere o deteriorare... tendrá derecho el acreedor a que se mejore la hipoteca, a no ser que consienta en que se le dé otra seguridad equivalente; y en defecto de ambas cosas, podrá demandar el pago inmediato de la deuda líquida...» (artículo 2451);

(III) «la hipoteca se extingue junto con la obligación principal» (artículo 2457);
y

(IV) «La acción hipotecaria y las demás que proceden de una obligación accesorio, prescriben junto con la obligación a que acceden» (artículo 2537).

1.3.3. Interdependencia que, valga la pena concretar, no supone que los créditos cubiertos deban ser preexistentes a la garantía, pues nada obsta para que esta última se constituya de forma previa a aquellos. Así lo permite el inciso final del artículo 2438 del estatuto privado, que expresamente consagra: «Podrá asimismo

¹ Cfr. Ricardo Luis Lorenzetti, Tratado de los Contratos, Tomo I, Rubinzal-Culzoni, 1999, p. 37

otorgarse [la hipoteca] en cualquier tiempo, antes o después de los contratos a que acceda» (negrilla fuera de texto).

La Corte, refiriéndose al precepto de marras, doctrinó: «En nuestro ordenamiento jurídico, por ende, no es menester ni la preexistencia ni la determinación de las obligaciones principales a la constitución de la garantía» (SC, 1° jul. 2008, rad. n.° 2001-00803-01).

Descuella, en el contexto del contrato, que es posible: (I) la existencia de créditos quirografarios que posteriormente son garantizados con el gravamen inmobiliario, para mejorar la prenda general de garantía del deudor; o (II) el otorgamiento de la hipoteca con el fin de amparar los créditos que, en el futuro, sean debidos por el solvens, como mecanismo para facilitar el acceso al crédito.

Hipótesis final que tiene cabida, por ejemplo, en los originales cánones 466 y 605 del Código Civil, los cuales permitían a los guardadores otorgar hipoteca para el discernimiento de su cargo, con vista a la eventual indemnización de perjuicios por los daños irrogados en la administración de los bienes del pupilo -obligación futura-. Lo mismo sucede, en la actualidad, con la caución hipotecaria establecida en el artículo 604 del Código General del Proceso, pues este mecanismo sirve para amparar los perjuicios que eventualmente se originen por la proposición de variados trámites judiciales -obligación futura- (cfr. artículos 57, 309, 341, 382, entre otras).

1.4. Ahora bien, para demarcar los efectos de la accesoriedad, conviene considerar su relación con los principios de indivisibilidad y especificidad a que está encuentra sometida la hipoteca.

1.4.1. El primero prescribe que el inmueble gravado, sus aumentos, mejoras, accesiones, frutos e indemnizaciones (artículos 2445 y 2446), amparan el cumplimiento de cada una de las obligaciones garantizadas, incluyendo capital e intereses (artículo 2433), como certeramente lo dictaminó la Corte años atrás: «la finca hipotecada responde tanto por el principal como por los intereses» (SC, 10 dic. 1886, G.J. I, n.° 14).

Sostiene la doctrina:

El carácter indivisible de la hipoteca puede mirarse desde dos puntos de vista que operan simultáneamente: 1°. Desde el punto de vista del inmueble o los inmuebles hipotecados; 2°. Desde el punto de vista de la obligación garantizada con la hipoteca. Vista por el primer aspecto, la indivisibilidad de la hipoteca significa que la totalidad del inmueble o de los inmuebles hipotecados, y cada una de sus partes (cada molécula pudiera decirse), están afectados al cumplimiento de la obligación principal, mientras esta no se extinga totalmente. Vista por el segundo aspecto, la indivisibilidad de la hipoteca significa que cada parte de la obligación principal, y por lo mismo toda ella, tiene el respaldo o la garantía de todo el gravamen; de suerte que mientras subsista cualquier parte de la obligación principal sin ser satisfecha, por insignificante que ella sea, subsistirá la totalidad del gravamen².

1.4.2. La especificidad hace referencia a la determinación, del (I) bien gravado y de las (II) obligaciones garantizadas.

(I) Como regla de principio, el gravamen debe recaer sobre fundos existentes y claramente particularizados, lo que constituye una condición sine qua non para que la escritura pública pueda registrarse en el folio correspondiente; de allí que, de recaer sobre bienes futuros, según el artículo 2444 del Código Civil, el acreedor sólo tendrá «el derecho de hacerla inscribir sobre los inmuebles que el deudor adquiera en lo sucesivo, y a medida que los adquiera».

² César Gómez Estrada, *De los Principales Contratos Civiles*, Temis, 2008, p. 470.

(II) Se agrega que los créditos garantizados también deben estar definidos. Exigencia que, en el contexto de obligaciones presentes, comporta su plena individualización; mientras que, frente a créditos futuros, se expresa en el señalamiento de las reglas que servirán para su posterior concreción.

Total, según el canon 1518 del Código Civil: «**No sólo las cosas que existen pueden ser objeto** de una declaración de voluntad, **sino las que se espera que existan**; pero **es menester** que las unas y las otras sean comerciales y que **estén determinadas**, a lo menos, en cuanto a su género» (negrilla fuera de texto).

En suma, el principio de especificidad, en este punto, se traduce en que las partes del contrato establezcan los criterios que servirán para que, en un momento determinado, puedan concretarse las obligaciones cubiertas por el gravamen. Laborío que puede consistir, bien en enumerar las obligaciones amparadas dentro de la escritura pública en que conste la hipoteca, ora en la simple indicación de los criterios que permitan identificarlas en un momento posterior.

1.4.3. Principios que deben conjuntarse con el artículo 2455 del Código Civil, el cual establece un límite cuantitativo a la garantía, a saber: «La hipoteca **podrá** limitarse a una determinada suma, con tal que así se exprese inequívocamente, **pero no se extenderá en ningún caso a más del duplo del importe conocido o presunto, de la obligación principal**, aunque así se haya estipulado... El deudor tendrá derecho para que se reduzca la hipoteca a dicho importe» (negrilla fuera de texto).

De esta correlación descuellan tres (3) clases de hipoteca:

(I) **Cerrada**, que se caracteriza porque la garantía comprende únicamente determinados créditos preexistentes y hasta el límite de éstos;

(II) **Abierta con límite de cuantía**, en la que, si bien el gravamen comprende obligaciones determinadas, también se prevé la cobertura de créditos futuros, pero hasta un máximo prefijado por los interesados; y

(III) **Abierta sin límite de cuantía**, es «una garantía abierta para varias, diferentes, múltiples [y/o] sucesivas obligaciones, por lo común, futuras, indeterminadas y determinables durante su vigencia sin necesidad de estipulación posterior, siendo así 'general respecto de las obligaciones garantizadas'» (SC, 3 jul. 2005, rad. n.º 00040-01); en otras palabras, es «la garantía constituida para amparar de manera general obligaciones que de ordinario no existen ni están determinadas en su cuantía al momento del gravamen» (SC, 1º jul. 2008, rad. n.º 2001-00803-01).

El límite del gravamen, tratándose de hipoteca cerrada, será el mismo que emana de la sumatoria de los créditos especificados en el acto constitutivo, considerando el principio de indivisibilidad. Frente a la hipoteca abierta con límite de cuantía, la garantía otorgada para cubrir obligaciones futuras no podrá sobrepasar un tanto equivalente al de las obligaciones determinadas que resultan cubiertas desde el acto de constitución, so pena de que sea procedente su reducción. Por último, en la hipoteca sin límite de cuantía no hay un tope prefijado al importe de los créditos cubiertos, razón para discutir su validez jurídica en el contexto del artículo 2455 del Código Civil.

Y es que, conforme a esta norma, en el contrato «podrá»³ limitarse la garantía, lo cual denota que los contratantes fueron facultados para pactar en contrario, huelga decirlo, sin un máximo; sin embargo y de forma contradictoria, a renglón seguido se previó que «en ningún caso» el gravamen puede sobrepasar «el duplo del importe... de la obligación principal», lo que equivale a la exclusión de aquellas”.

³ «facultad o potencia de hacer algo» (Diccionario de la Lengua Española, consultado en <https://dle.rae.es/poder>).

De ahí que se diga que el titular de la hipoteca, que es el acreedor, tiene un par de derechos y una dupla de garantías: el derecho de crédito para ejecutar la obligación principal sobre todos los bienes del deudor y el derecho hipotecario para que con el inmueble se le cancele la obligación principal perseguida y; de otro lado, que por ser la hipoteca un contrato accesorio, éste se extingue con la extinción de la obligación principal, bajo el postulado de derecho según el cual lo accesorio sigue la suerte de lo principal.

Conforme al artículo 2457 del Código Civil, la extinción de la hipoteca se produce así:

“ARTICULO 2457. <EXTINCION DE LA HIPOTECA>. *La hipoteca se extingue junto con la obligación principal.*

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 por la cancelación que el acreedor acordare por escritura pública, de que se tome razón al margen de la inscripción respectiva”.

Al respecto la doctrina⁴ ha indicado que:

“Siendo un derecho accesorio, el de hipoteca puede extinguirse como consecuencia de haberse extinguido la obligación principal; pero como derecho distinto al del crédito que garantiza, puede extinguirse también independientemente de este. De ahí que se reconozcan dos grandes forma de extinción del derecho de hipoteca: 1 Extinción por vía directa; 2. Extinción por vía indirecta.

Por la vía directa: a). Por resolución del derecho del constituyente, b) por adquirir el acreedor el dominio del bien hipotecado, c) Por el cumplimiento de la condición resolutoria, d). Por la expropiación del bien hipotecado. E). Por purga de hipotecas. F). Por la simple ampliación del plazo de la obligación principal. G). Por pagar el tercer poseedor la deuda garantizada.

Por la vía indirecta: Cuando su desaparición es consecuencia de la extinción de la obligación principal que ella garantiza.

A). Por pago de la obligación principal. B). Por novación. C). Por confusión. D). Por prescripción: Obsérvese que el artículo 2457 del Código Civil, 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 la que accede”. Es decir, que la extinción de la hipoteca está ligada a la de la obligación principal, más bien que a la de las acciones mediante las cuales pueda hacerse esta efectiva (...).”

⁴ Gómez Estrada Cesar. De los principales contratos civiles. Página 513

Lo anterior, como se observa se refiere a la prescripción como modo de extinguir las obligaciones, de acuerdo con lo prescrito en el numeral 10 del artículo 1625 del C.C.; esto, aunado a lo reglado en el artículo 2512 del mismo estatuto civil, que expresa que, *“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.”* Y luego, en concordancia con el capítulo propio de la prescripción como medio de extinguir el derecho de acceso a la jurisdicción, el artículo 2535, estatuye que, *“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.”*, es lo que conforma la regulación de la prescripción extintiva en nuestro código sustancial civil.

En ese orden de ideas, razonable y lógico resulta concluir que la hipoteca no se puede extinguir sola o aparte de la obligación que garantiza, sino que se extingue cuando la obligación principal expira. Así entonces, en tratándose de extinción por prescripción, sucede lo mismo, la hipoteca prescribe, cuando la obligación principal se halla prescrita, esto es, cuando el acreedor deja correr determinado tiempo, el que consagra la ley, sin ejercer las acciones que ésta contempla para hacer valer sus derechos. El artículo 2537 del Código Civil que contiene ese postulado, en los siguientes términos: *“La acción hipotecaria y las demás que procedan de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden”*.

De allí que, para establecer en el caso *sub júdice* si la acción hipotecaria se encuentra prescrita y, por tanto, declararlo así en esta providencia, forzoso resulta establecer si la obligación principal ya prescribió, porque ocurrida ésta, en forma indiscutible afloraría la prescripción de la acción hipotecaria.

7. Caso concreto:

En el caso concreto tenemos que en virtud de la Escritura Pública Nro 321 de 30 de Mayo de 1.956 de la Notaría de Salamina, Caldas, Jesús María Jaramillo Mejía se constituyó deudor de Ezequiel Sepúlveda castro por la cantidad de tres mil seiscientos pesos (\$3.600) por un contrato de mutuo con interés (tasa de uno y medio por ciento mensual pagaderos trimestre vencido), valor que sería pagado en esta plaza al vencimiento de un año a partir de la fecha del contrato. En la cláusula cuarta de la referida escritura pública se constituyó hipoteca de primer grado, a favor del acreedor, en el predio denominado BUENA VISTA, así:

CUARTO.- Que para garantizar el pago del capital, los intereses, gastos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar la cobranza y las demás obligaciones que contrae por medio de ésta escritura, además de su responsabilidad real y personal constituye hipoteca de primer grado a favor de su acreedor señor Sepúlveda sobre el derecho de dominio que tiene en un lote de terreno con cultivos de café y plátano y demás mejoras y anexidades y dependencias, denominado BUENA VISTA situado en el baraje de El Perro de ésta jurisdicción y demarcado por los siguientes linderos:## De un aguacatillo, hasta un mojón que esv́a en la raíz de un ubrelaco; de aquí en línea recta. a un mojón que hay en una mata de cabuya; de aquí de travesía a una cañada, en un nacimiento de agua, lindando

con predio de Luis Sánchez y Pablo Valencia; de aquí para arriba lindando con predio de Pablo Valencia e Isamel Jaramillo, hasta una peña; y de aquí de travesía hasta el mojón del aguacatillo, primer lindero.## Inmueble que adquirió el exponente por compra que hizo a la señora Paulina Jaramillo Mejía, mediante escritura 1598 de fecha 31 de Agosto de 1.953 otorgada en la Notaria primera del Circuito de Manizales y registrada el 20 de Octubre del mismo año en el libro primero, pares, tomo segundo, página 329, partida número 361 y matriculado bajo el número 9339 al folio 122 del tomo 28 de matriculas de Salamina y que esta libre de todo gravamen, hipoteca, pleito pendiente, embargo judicial y condiciones resolutorias.-Presente el acreedor varón mayor de cincuenta años

Por lo que, concluye este despacho, la hipoteca era cerrada por cuando solo garantizaba la obligación que consta en la misma escritura.

El 20 de febrero de 1958 el acreedor, EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO, inició acción hipotecaria en contra de JESÚS MARÍA JARAMILLO MEJÍA, ante el Juzgado Civil del Circuito de Salamina Caldas y se decretó la medida cautelar de embargo del predio; y el 17 de julio de 1958 se dictó sentencia decretando la venta en pública subasta del inmueble hipotecado y se realizaron diversas audiencias de remate declaradas desiertas ante la falta de postores. Pese a lo anterior, el 18 de abril de 1977, se ordenó el archivo del expediente, decisión tomada por el juez civil municipal de Salamina -sin que se indique el cambio de radicación del proceso o traslado del expediente-, así:

JUZGADO CIVIL MUNICIPAL.-	
Salamina, abril dieciocho de mil nove	
cientos setenta y siete.-	
Como el tramite del presente hipotecario	
adelantado por el señor Ezequiel Sépúlveda por medio de apoderado	
en con ra del señor Jesús María Jaramillo ha terminado, se ordena	
el archivo del expediente.	
Notifíquese.	
1 Juez.	<i>Fernando Lopez Mora</i>
Estado No. 60	FERNANDO LOPEZ MORA.
Se notifico el día anterior.	J u e z
Salamina, April 20	

Como vemos, en el año 1977 culminó el proceso hipotecario, pero no se ordenó el levantamiento de medidas cautelares ni la cancelación del gravamen.

Posteriormente, en el año 1988 se llevó la sucesión de JESUS MARIA JARAMILLO MEJIA, en el Juzgado Civil del Circuito de Salamina y se profirió sentencia el 08/08/1.988 y en el trabajo de partición el predio fue objeto de división material y dio como resultado dos LOTES y uno de ellos se adjudicó a los señores ALBEIRO JARAMILLO FRANCO, JOSE FABIO JARAMILLO OCAMPO Y ARACELLY VALENCIA DE JARAMILLO, denominado LOS CHARCOS y fue matriculado bajo el folio real con matrícula inmobiliaria Nro 118-10504; y la otra parte resultante de la división fue adjudicada a otras personas llamadas CARLOS ALBERTO SANCHEZ JARAMILLO, ASDRUBAL SANCHEZ JARAMILLO, JOSE EDGAR SANCHEZ JARAMILLO, MARIA FLORALBA SANCHEZ JARAMILLO, GABRIEL JARAMILLO Y MARIA RUTH VALENCIA DE JARAMILLO, matriculado bajo el folio real con matrícula inmobiliaria Nro 118-10505 quedo como Buenavista.

Entonces, tal como lo aclaró la parte demandante, el predio de mayor extensión objeto de hipoteca se denominaba BUENA VISTA y al ser dividido en dos para adjudicarlo, cada porción se distinguió uno con el nombre LOS CHARCOS -de 5 hectáreas según títulos- y el otro BUENAVISTA; por consiguiente si el inmueble se dividió materialmente, y este se encontraba gravado con una hipoteca, cada una de las matrículas que surgían como efecto de tal acto heredaban el gravamen, esto en virtud del artículo 2433 del Código Civil, que preceptúa que la hipoteca es indivisible; lo que significa que el acreedor tiene pleno derecho de hacerla efectiva sobre todos los

bienes gravados y sobre todas y cada una de las partes en que se dividen o puedan dividirse, hasta lograr la satisfacción de la deuda en su totalidad⁵.

Para el año 2001, se realizó una compraventa de cuota de ALBEIRO JARAMILLO FRANCO a JOSE FABIO JARAMILLO OCAMPO; y en el año 2021 JOSE FABIO JARAMILLO OCAMPO Y ARACELLY VALENCIA DE JARAMILLO realizaron la compraventa del predio a los aquí demandantes DANIELA VALENCIA HIDALGO y YIMY ANDRES RAMIREZ CIFUENTES, y previamente realizaron el levantamiento de la medida cautelar de embargo hipotecario.

Como se observa, los demandantes son los actuales propietarios del inmueble y de acuerdo a la doctrina, técnicamente tienen el carácter de terceros poseedores, al ser los propietarios de un inmueble sobre el que recae una garantía real que se encuentra garantizando una obligación ajena. Esto, porque se desprende un derecho real a la luz del artículo 665⁶ del C.C.

Respecto de las defensas que puede impetrar el tercer poseedor, el Tribunal Superior de Medellín en providencia del 9 de junio de 2020⁷ dijo:

“...la doctrina ha dispuesto que:

“Puede oponerse al acreedor alegando fenómenos liberatorios frente a la obligación como el pago, novación, prescripción, nulidad absoluta, transacción, cosa juzgada, etc. Y también puede cuestionar el contrato de hipoteca propiamente dicho, a través de la nulidad de la hipoteca y cualquier otro medio que la extinga directamente. Todos ellos los puede alegar, bien como excepción, bien como pretensión.”⁸

Emergiendo sin duda que la demandante ha soportado el gravamen real llamado a garantizar una obligación dineraria y goza de pleno interés para impetrar los medios extintivos de las obligaciones y atacar el contrato de hipoteca desde sus elementos de validez y eficacia, bien sea por acción o por excepción”.

⁵ Actualmente la **LEY 1579 DE 2012** “Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”, regula la apertura de matrícula por segregación así:

ARTÍCULO 51. APERTURA DE MATRÍCULA EN SEGREGACIÓN O ENGLOBE. Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones o englobamiento de varias de estas en una sola unidad, se procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.

⁶ **ARTICULO 665. <DERECHO REAL>.** 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.

⁷ 05001-31-03-016-2017-00744-01 VERBAL PRESCRIPCIÓN DE HIPOTECA Demandante: María Elena Vélez y Cía. SAS Demandada: Banco AV VILLAS S.A.

⁸ Gómez Estrada Cesar. De los principales contratos civiles. Página 513.

Por lo expuesto, los demandantes en este caso tienen la legitimación en la causa necesaria para demandar la extinción de la hipoteca. Y más cuando, tenemos que la cancelación notarial de una hipoteca procede tan solo cuando esta manifestación proviene del acreedor, sus herederos, cónyuge o albacea, de tal manera que para cancelar una hipoteca, cuando no media la declaración del acreedor, se debe acudir a la justicia ordinaria ya sea aduciendo la extinción, la prescripción de la misma o por la llegada del día hasta el cual fue constituida.

Frente a la legitimación por pasiva, la tienen los herederos indeterminados de EZEQUIEL SEPULVEDA CASTRO -inicial acreedor-, merced a su fallecimiento en el año 1977, según se acredita con el Certificado de defunción anexado en la demanda.

De acuerdo a los hechos, la parte actora afirma que el gravamen hipotecario no ha sido cancelado, toda vez que el acreedor dejó de existir en junio 19 de 1.977, y que desde la fecha de constitución del gravamen hipotecario de Primer grado, es decir mayo 30 de 1.956 y adicionado el año del término acordado para el pago de la obligación, según reza en la CLAUSULA SEGUNDA del título escriturario aludido, y la fecha de presentación de la demanda, han transcurrido más de 65 años, esto es, más de veinte años tiempo fijado para la prescripción extraordinaria, al momento de constitución del precitado gravamen.

En este caso, se alega la prescripción de la acción hipotecaria y en consecuencia de la hipoteca constituida; sin embargo, considera esta jueza que no ocurrió la prescripción de la acción hipotecaria, pues el acreedor sí ejerció la acción y la presentación de la demanda interrumpe el término de la prescripción extintiva o liberatoria, esto a tono con los artículos 2535 y 2539 del Código Civil, que refieren que *“La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones”*. Y que *“La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente. ...Se interrumpe civilmente por la demanda judicial”*.

Pese a lo anterior, y al realizar esta juzgadora un análisis de lo ocurrido en el caso concreto, sí puede concluirse que lo que se presentó, conforme al artículo 2457 del Código Civil, fue la extinción de la hipoteca la cual se produce así:

“ARTICULO 2457. <EXTINCION DE LA HIPOTECA>. La hipoteca se extingue junto con la obligación principal...”

Lo anterior, debido a que la orden de archivo del expediente de fecha 18 de abril de 1977, por parte del juez civil municipal de Salamina, se debió a la terminación del proceso hipotecario; en consecuencia, si se extinguió la obligación principal por la

terminación del proceso, debió darse aplicación al principio «*accessorium sequitur principale*» -lo accesorio sigue la suerte de lo principal- y seguidamente extinguirse la hipoteca que en este caso es cerrada, y levantarse las medidas cautelares y el gravamen hipotecario. Pero como ello no ocurrió, era procedente entonces ejercer esta acción declarativa para resolver sobre la decadencia del gravamen hipotecario por vía indirecta, esto es porque *desaparece como consecuencia de la extinción de la obligación principal que ella garantiza*.

Por lo expuesto, se accederá de manera parcial a las pretensiones, declarando extinta la hipoteca de primer grado constituida en la Escritura Pública Nro 321 del 30 de mayo de 1.956 de la Notaría de Salamina, Caldas, la cual fue suscrita por Jesús María Jaramillo Mejía en favor de Ezequiel Sepúlveda, por la cantidad de tres mil seiscientos pesos (\$3.600); en consecuencia, se ordenará la cancelación de la hipoteca, para lo cual se enviará oficio a la Notaría respectiva para que dé cumplimiento a la orden, además, copia de la escritura de cancelación correspondiente deberá ser inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

Para lo anterior, se ordenará expedir a la parte interesada, las respectivas copias auténticas de las piezas procesales correspondientes para los fines de ley, y se dará cumplimiento a lo dispuesto en la ley 2213 de 2022 y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro.

Sin costas por cuanto no hubo oposición. Una vez realizado lo anterior, se dispone el archivo del expediente.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Salamina, Caldas, administrando justicia, en nombre de la República y por autoridad de la ley;

FALLA:

PRIMERO: DECLARAR extinta la hipoteca de primer grado constituida en la Escritura Pública Nro 321 del 30 de mayo de 1.956 de la Notaría Única del Círculo de Salamina, Caldas, la cual fue suscrita por Jesús María Jaramillo Mejía, quien en vida se identificó con la c.c. N°1.386.823; en favor de Ezequiel Sepúlveda, quien en vida se identificó con la c.c. N°1.386.486, por la cantidad de tres mil seiscientos pesos (\$3.600). Lo anterior, sobre el predio denominado Buena Vista, conforme a lo considerado.

SEGUNDO: ORDENAR la cancelación de la hipoteca de primer grado constituida en la Escritura Pública Nro 321 del 30 de mayo de 1.956 de la Notaría Única del Círculo de Salamina, Caldas; para lo anterior, líbrese oficio a la Notaría Única del Círculo de Salamina, Caldas para que se sirva realizar la Escritura pertinente de cancelación.

Al oficio a que hace alusión el presente ordinal deberá acompañarse copia auténtica de la presente providencia con constancia de ejecutoria.

TERCERO: ADVERTIR que la cancelación correspondiente de la hipoteca de primer grado constituida en la Escritura Pública Nro 321 del 30 de mayo de 1.956 de la Notaría Única del Círculo de Salamina, Caldas, deberá ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria N°118-10504 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas; en cuya anotación Nro 2 aparece inscrita la referida hipoteca.

CUARTO: ORDENAR expedir a la parte interesada, las respectivas copias auténticas de las piezas procesales correspondientes para los fines de ley, y se dará cumplimiento a lo dispuesto en la ley 2213 de 2022 y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro.

QUINTO: Sin costas por cuanto no hubo oposición.

SEXTO: Realizado lo anterior, se dispone el archivo del expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

**STEPHANNY AGUDELO OSORIO
JUEZA**

Firmado Por:

Stephanny Agudelo Osorio

Juez Municipal

Juzgado Municipal

Juzgado 002 Promiscuo Municipal

Salamina - Caldas

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: **685843b965569176e5272e1f38acfc15f2bf83d87af3140b72c86eb5cd524116**

Documento generado en 07/02/2024 06:08:09 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>