



## JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL CIRCASIA-QUINDÍO

**Dieciocho (18) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)**

**Radicado:** 6319040890012021-00198  
**Proceso:** Prescripción de hipoteca  
**Demandante:** Sebastián Arbeláez Gómez  
**Demandado:** Central de Inversiones S.A. CISA S.A.  
**Asunto:** Sentencia No. 149

### **1. Asunto.**

De conformidad con lo previsto en el inciso 2º del párrafo 3º del artículo 390 en armonía y consonancia con el numeral 2º del artículo 278 del Código General del Proceso, se dicta sentencia anticipada, escrita y de fondo dentro del presente proceso **verbal sumario de prescripción hipoteca**, de única instancia, promovido a través de apoderado judicial por el señor Sebastián Arbeláez Gómez, en contra de Central de Inversiones SA "Cisa S.a".

### **2. Antecedentes.**

El señor Arbeláez Gómez, presentó demanda por medio de la cual pretende lo siguiente:

- Declarar la prescripción de la obligación adquirida por el señor José Renán Londoño Villegas, la cual fue garantizada mediante hipoteca constituida a favor del Banco Cafetero, según consta en la escritura pública No. 826 del 30 de octubre de 1991 elevada ante la Notaría Única de Quimbaya, Quindío, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria No. 280-43308 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Armenia, Quindío.
- Declarar la cancelación del gravamen hipotecario mencionado, oficiando al Registrador de Instrumentos Públicos y Privados de Armenia, a efectos de que proceda de conformidad con la orden judicial.
- Condenar en costas a la parte demandada a favor de la demandante en caso de existir oposición.

Como hechos de la demanda se narraron los siguientes:

Mediante escritura pública No. 826 del 30 de octubre de 1991 elevada ante la Notaría Única de Quimbaya, Quindío, el señor José Renán Londoño Villegas, constituyó a favor del Banco Cafetero, hipoteca sobre el bien inmueble denominado "El silencio", ubicado en la vereda Barcelona Alta del municipio de Circasia, Quindío, lote de terreno de una extensión superficial de cincuenta y una (51) cuerdas, aproximadamente, alinderado de la siguiente forma: "De un mojón de piedra que está clavado a la orilla del camino que conduce a la casa de habitación en lindero con predio de Efraím Ríos, de aquí a la derecha, en línea

recta por el mismo lindero, hasta caer a la quebrada de chachafruto, se sigue quebrada abajo, hasta el desemboque en el Rio Roble, río abajo hasta donde desemboca la quebrada "san José", quebrada de san José arriba, hasta donde a este le cae la quebrada del cabuyo, arriba hasta encontrar un mojón de piedra clavado a la orilla de la misma quebrada, en lindero con predio del mencionado Efraím Ríos, hasta encontrar el primer mojón, punto de partida##.

Según escritura 320 del 30 de mayo de 1981 de la Notaría de Circasia, el inmueble tiene una extensión de 32 hectáreas, 6400 metros cuadrados y se encuentra identificado con matrícula inmobiliaria No. 280-43308 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Armenia, Quindío.

El único documento con el cual cuenta el demandante para acreditar la cancelación de dicho gravamen consiste en un paz y salvo expedido por el jefe de servicio integral al usuario del 7 de marzo del año 2017, en donde CISA certifica que el señor José Renán Londoño Villegas, se encuentra a paz y salvo de la obligación hipotecario, careciendo de cualquier otro por medio del cual pueda demostrar que la hipoteca mencionada hubiere sido cancelada o pagada, o que en su lugar el acreedor demandara para obtener su pago, es decir, no cuenta con ninguna posibilidad para cancelar el gravamen hipotecario.

El demandante no tiene conocimiento de que se haya iniciado un proceso ejecutivo hipotecario en su contra ni haber sido requerido para su pago, transcurriendo al momento de presentación de la demanda más de 10 desde el momento de constitución del gravamen.

El señor Sebastián Arbeláez adquirió el inmueble descrito mediante escritura pública No. 1471 del 1º de diciembre de 2017 ante la Notaría Única de Quimbaya, Quindío, desconociendo de documentos que se encuentren en poder de la parte demandada que impidan la prosperidad de las pretensiones.

### **3. Actuación procesal relevante.**

Mediante auto dictado el 23 de septiembre del año 2021, este Despacho dispuso el rechazo de la demanda, por falta de competencia, ordenándose su remisión a los Juzgados Civiles del Circuito reparto de la ciudad de Armenia, Quindío.

Asumido el conocimiento por parte de Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, Quindío, en providencia del 16 de noviembre del año 2021, dispuso la devolución a este Juzgado, por lo que mediante auto de fecha 7 de diciembre del mismo año, se ordenó su admisión.

Una vez notificado en debida forma, el jefe jurídico de la sucursal Cali y apoderado general de CISA central de inversiones respondió la demanda, se pronunció en relación con cada uno de los hechos narrados en la misma, resaltando que la obligación a la que se hace mención fue cedida a esa entidad por parte de Bancafé, mediante contrato celebrado el 30 de abril del año 2021, desconociendo si el señor José Renan Londoño Villegas suscribió con esa entidad otras obligaciones.

En relación con la pretensión primera consideró que la misma resulta confusa, por cuanto se solicita "decretar mediante sentencia la prescripción de la obligación" sin embargo, en el escrito de la demanda y sus anexos sola hace referencia a una

obligación, de la cual se anexa un certificado de paz y salvo emitido por esa entidad, de donde concluye que la misma ya fue cancelada.

A continuación propuso las excepciones de mérito denominadas “falta de legitimación en la causa por pasiva”, “las obligaciones respaldadas por la hipoteca posiblemente se encuentra incumplida ya que no ha sido descargada por ningún medio legal o efectivo”, “central de inversiones no está obligada a cancelar el gravamen hipotecario a favor del demandante”, “imposibilidad de cancelar la obligación hipotecaria (accesoria) mientras no se cancele la obligación crediticia (principal)”, “CISA obró en cumplimiento de un deber legal – eximente de responsabilidad ausencia de responsabilidad de CISA”.

Mediante auto proferido el 7 de julio del año 2022, se ordenó vincular como litisconsorte necesario a la empresa Recuperadora y Cobranzas S.A, a quien se le notificó mediante aviso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 292 del CGP, sin que hubieren emitido pronunciamiento alguno.

#### **4. Consideraciones.**

Los requisitos que emanan de la ley como necesarios e indispensables para la correcta y válida formación de la relación jurídica procesal se satisfacen plenamente en este evento.

Lo anterior, por cuanto la demanda que originó el litigio cumple con los requisitos formales y especiales para este tipo de asuntos, el demandante cuenta con capacidad procesal para ser parte, asiste al proceso por medio de apoderado y las demandadas fueron debidamente notificadas de la presente actuación. Finalmente, este Juzgado tiene competencia por la naturaleza y asunto del proceso para decidir sobre las pretensiones propuestas en dicho libelo.

##### **4.1. Problema Jurídico**

Debe determinar el Despacho si es posible decretar la extinción de la hipoteca constituida sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 280-43308 de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de Armenia, Quindío, a favor del Banco Cafetero, mediante escritura pública No. 826 de la Notaría Única de Quimbaya, Quindío, del 30 de octubre de 1991 otorgada por el señor José Renan Londoño Villegas.

##### **4.2. Del contrato de hipoteca**

Al respecto el doctrinante César Gómez Estrada, ha indicado:

*“Si se quiere una definición del contrato de hipoteca, podría decirse doctrinariamente, utilizando parcialmente la terminología de la definición de “caución” contenida en el artículo 65 el C. C., que es un contrato solemne en virtud del cual una persona afecta un inmueble suyo al cumplimiento de una obligación propia o ajena. Y si se requiere también una definición del derecho real de hipoteca, ninguna mejor que la que dan HENRY, LEÓN y JEAN MAZEAUD cuando manifiestan que “La hipoteca es una garantía real que, sin llevar consigo desposesión actual del propietario de un inmueble, le permite al acreedor, si no es pagado al vencimiento, el derecho de embargar y rematar ese inmueble en*

cualesquiera manos en que se encuentre y el de cobrar con preferencia sobre el precio".<sup>1</sup>

Igualmente se refiere a las características de la Hipoteca considerada como derecho, así:

*a. Es un derecho real, lo que se deduce de figurar incluida como tal en la enumeración de los derechos reales que hace el artículo 665. El derecho existe en relación con el inmueble sobre que recae, sin consideración a ninguna persona.*

*b. confiere a su titular el atributo de la persecución, lo que significa que aquél tiene una acción real erga omnes para perseguir la cosa en manos de cualquier persona que la tenga en su poder. Si al hacerse exigible la obligación principal que garantiza la hipoteca, aquella no es satisfecha, el acreedor hipotecario puede demandar en ejercicio de la acción real a quien aparezca en ese momento inscrito como dueño del inmueble para hacerlo vender en pública subasta y con el precio de la venta para obtener el pago de su crédito.*

*c. confiere a su titular el atributo de la preferencia. Consiste en que el producto de la venta del inmueble hipotecado, lograda mediante el ejercicio de la acción de persecución, se destina al pago del crédito hipotecario, preferentemente al de cualquier otro crédito.*

*d. Es un derecho real accesorio, en el sentido de que su existencia depende de la de una obligación principal que garantiza. No puede, pues, existir por sí solo, y de allí que si la obligación principal se extingue por cualquier causa, el derecho de hipoteca también se extinguiría.*

*e. El derecho de hipoteca es indivisible. Conforme al art. 244 "la hipoteca es indivisible. En consecuencia, cada una de las cosas hipotecadas a una deuda, y cada parte de ellas son obligadas al pago de toda la deuda y de cada parte de ella".<sup>2</sup>*

### **4.3. Prescripción extintiva o liberatoria.**

Establece el artículo 2512 del Código Civil, 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" A su vez reza el artículo 2535 ibídem:

*"La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible"*

Conforme a lo prescrito, los requisitos de la prescripción liberatoria, como lo indica el doctrinante Guillermo Ospina Fernández, son los siguientes:

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

<sup>2</sup> Ibíd. Pág. 469 y 470.

*"a. La prescriptibilidad del crédito. Si bien en el campo de los derechos extrapatrimoniales prevalece la consideración moral y social que los hace imprescriptibles, en el de los derechos patrimoniales la regla es la inversa: el prolongado desuso de estos por sus titulares conduce a su extinción.*

*b. La inacción del acreedor. La razón de ser de las obligaciones no se compadece con la sujeción indefinida del deudor a un acreedor cuya inactividad prolongada demuestra que ni necesita ni tiene interés en el servicio o prestación debida.*

*c. El trascurso de cierto tiempo. La no exigencia de la satisfacción del crédito tampoco libera al deudor, mientras la inacción del acreedor no hagapresumir el abandono del derecho. Para estos efectos, la ley señala precisostérminos dentro de los cuales el acreedor debe exigir el cumplimiento de la obligación, so pena de que su crédito se extinga".<sup>3</sup>*

Ahora bien, señala el artículo 2536 del Código civil:

*"La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10). La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5). Una vez interrumpida o renunciada una prescripción, comenzará a contarse nuevamente el respectivo término".*

Acorde con el citado artículo, para el doctrinante Ospina Fernández:

*"Este texto legal refleja la imprecisión de que ha adolecido la doctrina en materia tan fundamental como es la determinación de si dicho modo solo afecta las acciones judiciales, conforme sucedía en Roma, o si su efecto extintivo ataca en forma directa el derecho y, consecuentemente, sus acciones tutelares, como debe entenderse hoy con mejor adecuación al derecho moderno, en el cual los medios procesales están subordinados a los derechos sustanciales, y no a la inversa. Si al cabo de los cinco primeros años el crédito subsiste, pero el acreedor ya no puede exigirlo por la vía procesal ejecutiva, la figura no es ya de prescripción liberatoria, que, como su nombre lo indica, libera al deudor del vínculo que lo ata al acreedor sinode caducidad de la acción ejecutiva, que es una figura distinta de la prescripción, actualmente en proceso de formación para explicar aquellos casos de preclusión de la oportunidad de realizar el acto, sin que esto implique la extinción de un derecho. Pero si transcurren los cinco años subsiguientes a los cinco primeros, entonces si prescribe el crédito, se extingue civilmente y el acreedor ya no puede exigirlo ni siquiera mediante el ejercicio de esa acción decenaria que el código denomina acción ordinaria. Luego, lo exacto no es que la acción ejecutiva se convierta en ordinaria, sino que precluye, ya no puede ser usada, pero el crédito subsiste amparado por esta otra acción ordinaria hasta que, cumplidos los diez años, dicho crédito se extingue civilmente, y entonces se convierte, este sí, en un crédito natural".<sup>4</sup>*

#### **4.4. Análisis del caso en concreto.**

La pretensión encuentra respaldo en los artículos 2535 a 2541 del Código Civil, normas sustanciales que consagran la prescripción como medio de extinción de

<sup>3</sup> OSPINA FERNANDEZ, Guillermo. Régimen general de las obligaciones. Bogotá: Temis, reimpresión de la 8ª edición 2008. Pag. 467 y ss.

<sup>4</sup> Ibíd. Pág. 470 y 471.

las acciones. Es así como el artículo 2535 ibídem faculta extinguir las acciones no ejercidas durante el tiempo en que una obligación se hace exigible y según el artículo 2536, dicha acción prescribe en 10 años por virtud de la Ley 791 de 2002.

De los documentos aportados por la parte demandante, se desprende con claridad que mediante escritura pública No. 826 del 30 de octubre de 1991 elevada ante la Notaría Única de Quimbaya, Quindío, el señor José Renán Londoño Villegas, constituyó a favor del Banco Cafetero, hipoteca sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-43308 de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de Armenia, Quindío.

Por su parte el certificado de tradición del anterior inmueble revela la existencia actual del gravamen en su anotación No. 10, y no refleja anotación de medida cautelar vigente en razón a proceso ejecutivo promovido por el acreedor o algún subrogatorio en el crédito. Es preciso aclarar que de la lectura del certificado se advierte que el Banco Cafetero Bancafé, inició proceso ejecutivo el cual correspondió al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Armenia, Quindío, en donde se decretó medida cautelar sobre el inmueble, la cual fue posteriormente levantada tal como consta en las anotaciones 14 y 15.

Así, en el entendido que la vida jurídica de la hipoteca depende de las obligaciones que se encuentren pendientes, en virtud del carácter accesorio del derecho real de hipoteca, además de que no puede atarse al deudor indefinidamente al cumplimiento de una obligación frente al desinterés del acreedor, y según la prueba documental a la que se le da toda su estimación legal, se verifica que las hipotecas objeto del presente proceso son susceptibles de prescribirse por cuanto versan sobre un derecho de contenido patrimonial, el cual no ha sido ejercido por sus titulares en el transcurso del tiempo.

En la presente oportunidad es claro que, desde la fecha de constitución de la hipoteca, hasta el momento de presentación de la demanda transcurrió un término superior a los 10 años exigidos por el art. 2536 del C. Civil, modificado por el artículo 1 de la ley 791 de 2002, superando así el límite del tiempo legal previsto para haber ejercido el derecho contemplado, y es por ello que esta pretensión accionada, debe entrar a prosperar.

Así las cosas, y como respuesta al problema jurídico planteado, se tiene que se encuentran cumplidos los requisitos para dar aplicación a la prescripción extintiva o liberatoria, toda vez que, se trata de unas obligaciones ordinarias, contenida en contratos de hipoteca, que cumplen todos los requisitos de los artículos 2432 y ss. del Código Civil, debidamente otorgadas por escrituras públicas e inscritas en el registro de Instrumentos Públicos, que son susceptibles de ser prescritas, ante la inactividad del acreedor, y cumplido el tiempo legal establecido en la norma, habrá de declararse la prescripción del derecho de acción.

Finalmente, se abstendrá el Despacho de ordenar condena en costas en virtud de la clase de proceso y a que no existió oposición.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Circasia, Quindío, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO: DECLARAR** la extinción de la hipoteca constituida mediante escritura No. 826 del 30 de octubre de 1991 en la Notaría Única de Quimbaya, Quindío y, por ende, se ordenará la cancelación del gravamen hipotecario que figura en la anotación número 010, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-43308 de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados de Armenia, Quindío.

Líbrese oficio en tal sentido a la Notaría Única del Círculo de Quimbaya, Quindío, para el otorgamiento de la escritura de cancelación y su posterior inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia.

**NOTIFIQUESE**

Firmado Por:

**German Alonso Ospina Escobar**

**Juez**

**Juzgado Municipal**

**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**

**Circasia - Quindío**

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: **ae0e1d4b93653838c505da410c0b37716001a982f5f5e9fa31a97d39c73c9bca**

Documento generado en 18/12/2023 07:54:19 AM

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

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