

**JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL
CIRCASIA-QUINDÍO**

Agosto primero (1) de dos mil veintidós (2022)

Radicado: 6319040890012021-00216
Proceso: Prescripción de hipoteca
Demandante: Horacio Osorio Restrepo
Demandado: Libia Vargas de Ospina
Asunto: Sentencia No. 064

De conformidad con lo previsto en el inciso 2° del párrafo 3° del artículo 390 en armonía y consonancia con el numeral 2° 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 Horacio Osorio Restrepo, en contra de Libia Vargas de Ospina.

ANTECEDENTES

Horacio Osorio Restrepo formuló demanda, a través de apoderado judicial, para que se decrete la prescripción de la hipoteca suscrita a favor de Libia Vargas de Ospina, que se elevó a escritura pública número 2428 el 30 de octubre de 2008 en la Notaría Segunda del Círculo de Calarcá y, en consecuencia, se ordene la protocolización de la sentencia en la matrícula inmobiliaria 280-60797, correspondiente al lote de terreno mejorado con casa de habitación, ubicado en la calle 10 entre carreras 14 y 15 No. 14-28 de este municipio.

Como fundamento de lo expuesto, sostuvo que, compró el inmueble mediante escritura 1645 del 23 de agosto de 2012, a María del Carmen García Orjuela quien había constituido la hipoteca.

En el año 2012, Libia Vargas de Ospina demandó a María del Carmen García Orjuela en proceso ejecutivo 2012-069, proceso que tramitó el Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia, por el incumplimiento en el pago de unas obligaciones respaldadas en letras de cambio. Dicha negociación, además, era respaldada con la hipoteca acá mencionada. El proceso referido terminó mediante auto del 23 de agosto de 2012 por pago total de la obligación, sin embargo, no se levantó la garantía real.

De conformidad con lo expuesto, precisa que, el artículo 2457 del Código Civil prevé que la hipoteca se extingue con el pago de la obligación. En caso de que no se considere procedente, los cánones 2535, 2537 y 2537 regulan la prescripción de las acciones, considerando que en este asunto transcurrieron los 10 años previstos en la ley para la prescripción por

extinción. En consecuencia, se presentan todas las causales de extinción y/o prescripción de la garantía.

ACTUACIÓN PROCESAL RELEVANTE

La citada demanda fue inadmitida el 4 de octubre de 2019. Una vez subsanados los yerros, entre ellos, dar información concreta de la demandada para no ser emplazada, fue admitida mediante auto del 19 de octubre de 2019, ordenándose la notificación personal tanto a la señora Libia Vargas de Ospina como a María del Carmen García Orjuela y la inscripción del proceso en el certificado de matrícula inmobiliaria.

Las demandadas fueron debidamente notificadas por aviso, según constancias visibles en los archivos 12 y 21 del expediente digital, sin que se hubiera recibido respuesta por alguna de ellas¹.

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, habiendo decidido no comparecer. Finalmente, este Juzgado tiene competencia por la naturaleza y asunto del proceso para decidir sobre las pretensiones propuestas en dicho libelo.

Problema Jurídico

Debe determinar el Despacho si es posible decretar la extinción de la hipoteca constituida sobre el bien inmueble con matrícula inmobiliaria 280-60797 en favor Libia Vargas de Ospina, mediante escritura pública 2428 de la Notaría Segunda de Calarcá, otorgada por la señora María del Carmen García Orjuela, según anotación número 4 del citado certificado de tradición.

Para resolver el citado planteamiento, considera oportuno el Despacho hacer referencia al artículo 2457 del Código Civil que regula la extinción de la hipoteca, cuyo contenido es el siguiente:

“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 que fue constituida. Y por la cancelación que el

¹ La demandada Libia Vargas de Ospina fue notificada en la dirección consignada en el proceso ejecutivo obrante en el archivo 06, del presente proceso, a la dirección calle 23 número 15-09 Edificio Aragón, apartamento 201, de Calarcá.

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

Se precisó en la demanda que, en el presente asunto se había efectuado el pago de la obligación que dio origen a la suscripción de la hipoteca, la cual se ejecutó en el Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia, para lo cual se aportó copia del expediente².

Una vez verificada esa actuación, se advierte que, en efecto, la señora Libia Vargas de Ospina demandó a María del Carmen García Orjuela, en proceso ejecutivo hipotecario sin límite de cuantía, con acción mixta, de menor cuantía, la cual le correspondió por reparto al citado juzgado.

La hipoteca constituida para respaldar la obligación que se demandó en aquella actuación, es la que precisamente se requiere levantar en este proceso, es decir, la número 2428 del 30 de octubre de 2008 en la Notaría Segunda del Circulo de Armenia. En el escrito de aquella demanda se lee que la señora María del Carmen García Orjuela suscribió 3 títulos valores con el fin de garantizar la hipoteca sin límite de cuantía a través de escritura pública número 2428 del 30 de octubre de 2008³.

El 21 de febrero de 2012, el Juzgado Quinto Civil Municipal libró mandamiento de pago a favor de la señora Libia Vargas de Ospina en contra de María del Carmen García.

A folio 35 del proceso adelantado en el citado despacho, se encuentra solicitud presentada por la apoderada de la demandante respecto de la terminación del proceso por pago total de la obligación, inclusive los gastos del proceso y agencias en derecho. En consecuencia, el juzgado homólogo dictó auto de terminación el 23 de agosto de 2012.

Los anteriores medios de prueba permiten verificar que, la obligación que dio origen a la garantía de la hipoteca se encuentra cancelada. No obstante, debe tenerse en cuenta que, en la escritura a través de la cual se constituyó la hipoteca cuestionada se plasmó que aquella era abierta y de cuantía indeterminada y que la parte deudora pagaría a la acreedora los títulos valores que respaldaran la misma, sin especificar cuáles. De otro lado, en la hipoteca no se estableció plazo.

La anterior información sería suficiente para considerar que no es posible acceder a la petición del demandante porque se podría suponer la existencia de otras obligaciones que se respaldaran con la mencionada cautela. No obstante, estima el despacho que, ante el silencio de la demandada, quien fue debidamente notificada en la dirección que plasmó en el proceso ejecutivo que adelantó en contra de María del Carmen, se puede dar por cierto el hecho según el cual la obligación que estaba pendiente entre las partes se canceló y, por ende, no existen otras obligaciones que respaldar.

² Archivo 06, expediente digital.

³ Folio 17, ibidem.

Una interpretación diferente, conllevaría a que la hipoteca que pesa sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-60797 sea indefinida e indeterminada ante la imprecisión de los contratantes en los términos del acuerdo. Nótese que, como ya se mencionó, no se estableció plazo de la garantía, ni monto, ni ninguna otra circunstancia que permita determinar su finalización.

Tal situación controvierte la naturaleza de la hipoteca como derecho real accesorio, lo cual se desprende del artículo 2457 del Código Civil, cuando consagra que la hipoteca se extingue junto con la obligación principal. En el mismo sentido, el artículo 1499 de la misma normatividad prevé que un contrato es accesorio *“cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella”*. A su vez, el artículo de la misma norma define la caución como *“cualquiera obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena. Son especies de caución la fianza, la hipoteca y la preda”*

En este sentido se pronunció la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en decisión STC550-2020, con radicación 05000-22-13-000-2019-00168-01, decisión emitida el 22 de enero de 2020, con ponencia del magistrado Ariel Salazar Ramírez, en la que precisó:

“Dentro de esta categoría de hipotecas eventuales o condicionales se encuentra bajo la denominación de hipoteca abierta, aquella que consiste en una garantía que constituye el deudor a favor de un acreedor para respaldar el crédito que éste le otorga.

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

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

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

Es decir que la hipoteca puede ser abierta pero no ilimitada ni perpetua, pues siempre está sujeta a que se establezca la suma máxima que se

garantiza, el tiempo de vigencia de la garantía o de utilización de los créditos, la forma en que se harán los desembolsos, la causa y finalidad de la obligación que se ampara, el titular del crédito y las deudas específicas que se respaldan con dicha caución.

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

Aplicando la anterior cita jurisprudencial al caso en concreto, estima el Juzgado que, dadas las circunstancias puestas de presente por el demandante, en el que acreditó que existió un proceso ejecutivo, advirtiéndose que la obligación que garantizaba la hipoteca se terminó por pago y que, la demandada guardó silencio en torno a la existencia de otras obligaciones, es procedente la petición de declaratoria de extinción por haberse pagado la obligación existente y no generarse otras con posterioridad.

De no ser así, quedaría a la indeterminación el gravamen constituido sobre el bien, el que nunca podría levantarse por inexistencia de plazo y de otras cláusulas que permitan considerar su terminación.

No desconoce el despacho el alcance y naturaleza de la hipoteca abierta, sin embargo, como se precisó por la Corte Suprema de Justicia, su esencia no tiene implícita la perpetuidad a la que quedaría destinada la hipoteca constituida en este caso en el que no se estableció vigencia de la garantía, la causa y finalidad de la obligación y las deudas específicas.

Sin embargo, del contenido de la demanda que se llevó a cabo en el proceso ejecutivo iniciado por Libia Vargas de Ospina en contra de María del Carmen García Orjuela se desprende que las obligaciones que se generaron en virtud de ese gravamen fueron los ejecutados en dicho proceso, generándose incluso en la misma fecha de terminación del proceso ejecutivo, la venta del bien objeto de gravamen al acá demandante Horacio Osorio Restrepo (23 de agosto de 2012), lo que permite considerar que con la venta que se hizo al demandante se pagó la hipoteca constituida y con ello, se terminó la obligación que respaldaba el gravamen. Argumento que respaldaría el silencio de la demandada.

Dadas las anteriores consideraciones, no se encuentra reparo alguno a declarar la prosperidad de las pretensiones, teniendo en cuenta que se acreditó la causal de prescripción por pago de la obligación, en tanto se reclamaron en proceso ejecutivo ante el Juzgado Quinto Civil Municipal de Armenia y no se acreditó la existencia de obligaciones posteriores.

Significa lo anterior, que se accederá a las pretensiones circunstancia por la cual se declarará la extinción de la hipoteca constituida mediante la escritura 2428 del 30 de octubre de 2008 y, por ende, se ordenará la cancelación del gravamen hipotecario que figura en el inmueble identificado

con matrícula inmobiliaria 280-60797, correspondiente al lote de terreno mejorado con casa de habitación, ubicado en la calle 10 entre carreras 14 y 15 No. 14-28 de este municipio.

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

DECLARAR la extinción de la hipoteca constituida mediante escritura 2428 el 30 de octubre de 2008 en la Notaría Segunda del Círculo de Calarcá y, por ende, se ordenará la cancelación del gravamen hipotecario que figura en la anotación número 4 del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 280-60797, correspondiente al lote de terreno mejorado con casa de habitación, ubicado en la calle 10 entre carreras 14 y 15 No. 14-28 de este municipio.

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

NOTIFIQUESE

JENNIFFER GONZÁLEZ BOTACHE
Jueza

Firmado Por:
Jenniffer Yorlady Gonzalez Botache
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: 98c50b342d7ffe4269505fb31830bd8851c95ba8f76a8ff34f9b376cdc0b00a

Documento generado en 01/08/2022 12:39:46 PM

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