

Proceso: Verbal – Extinción de Hipoteca  
Radicado: 252584089001-2019-00004  
Demandante: IVAN BUSTOS PEÑA Y OTRO

**ACTA DE AUDIENCIA VIRTUAL Y FALLO**

Juzgado: Promiscuo Municipal

MUNICIPIO: El Peñón Cundinamarca

FECHA: 2 DE JULIO DE 2021

PROCESO: Verbal – Extinción de Hipoteca

RADICACIÓN: 252584089001-2019-00004

DEMANDANTES: IVAN BUSTOS PEÑA Y SAUL BUSTOS PEÑA

DEMANDADOS: DELIA LIEVANO VDA. DE ESCOBAR

FUNCIONARIO QUE PRESIDE LA DILIGENCIA: Dr. LUIS ARIEL CORTÉS SÁNCHEZ. Juez Promiscuo Municipal de El Peñón.

PARTES INTERVINIENTES:

.APODERADO DE LOS DEMANDANTES:

Dr. HECTOR JULIO ROMERO CORREDOR  
C.C. No.11.518.283  
T.P. No. 68.278 C.S. de la J.  
Email: abogadojulioromero@hotmail.com

DEMANDANTES:

IVAN BUSTOS PEÑA  
C.C. 3.006.416

Dirección para comunicaciones: Barrio Vella Vista Calle 6 No. 13-62 de Pacho Cundinamarca.

No tiene correo electrónico.

SAUL BUSTOS PEÑA  
C.C. No. 3.006.549

Dirección para comunicaciones: Calle 35 Sur No. 17-86 de Bogotá.

No tiene correo electrónico.

CURADOR AD-LITEM: Doctora SANDRA PATRICIA GOMEZ PRIETO, identificada civilmente con la C.C. No. 52600794, T.P. No. 132.591 del C.S. de la J. como representante judicial de Delia Liévano Vda. De Escobar, herederos de la misma, accesorios, colindantes y todo aquel que pretenda reclamar.

Prosiguiendo con la etapa de INSTRUCCIÓN a efectos se notifica en estrados que no es viable para el caso en concreto, en vista que con lo aportado documentalmente como se sentó en comentario anterior, con lo demostrado documentalmente y subido a micro sitio de este recinto sumarial es más que suficiente para avanzar, a lo cual no hay necesidad de efectuar ninguna inspección judicial.

**ETAPA DE CONCILIACIÓN**, pero por ser este proceso declarativo accesorio y en vista que la parte pasiva, valga resaltar, Delia Liévano viuda de escobar, indeterminados y demás personas interesadas en intervenir, fueron y están debidamente representados por curador ad litem, quien apodera y representa los intereses de los ausentes en interés **SOBRE LOS PRETENSOS PREDIOS** identificados mediante folios de matrículas Nos 170-3831, 170-38064 y 170-38065, fueron enteramente noticiados, publicitados y notificados a título y a modo universal en el tiempo de tal proceder, por lo anterior es imposible adelantar o llevar a cabo mentada etapa de conciliación, pues esto no es un asunto susceptible de transacción o desistimiento.- Por lo cual se **declara fracasada.-**

**INTERROGATORIO DE PARTE** a los señores demandantes, empezando por el SEÑOR IVAN BUSTOS PEÑA y SAUL BUSTOS PEÑA

### **FIJACION LITIGIO**

En breve síntesis, se trata de una demanda declarativa accesorio que busca o alega la cancelación crediticia contraída y consecuentemente la prescripción y cancelación de las hipotecas registradas en los folios inmobiliarios documentados y preñunciados en el preámbulo de esta audiencia del cual se informo por todos los medios y mecanismos a la demandada Delia Liévano viuda de Escobar y a indeterminados y demás personas interesadas en intervenir, que por principio general están legalmente representados en este estadio procesal por curador ad litem acción declarativa verbal amparada en procedimiento en nuestro código general del proceso y en acatamiento del código civil

### **SANEAMIENTO,**

Previo a continuar con la diligencia en comento el Despacho advierte que aun cuando el auto admisorio de esta acción de data 21 de febrero de 2019 visible

a folios 22 y 23 del cartulario, por medio de la cual se ordenó el enteramiento notificación personal de la parte demandada, así como el emplazamiento como se solicitó bajo la gravedad del juramento por parte de los promotores de esta demanda, y así se efectuó, ahora bien se sumo por parte de este colegiado en velo de principio de publicidad, información, defensa y contradicción el ordenamiento también para las Personas indeterminadas y demás personas que crean tener derechos a intervenir en este juicio; también como se avizora en juicio de legalidad se abordó a examen pues el omitir la contestación de la curadora, este juzgador atentaría contra rectores de debido proceso como se puede ver reflejado en auto del 12 de noviembre del año 2020, visto a folio 47 del atestado, con el cual se garantizó derechos universales entre otros notificación, información y defensa.

Totalizado a lo anterior, el despachó advierte que no existe trámite o no encuentra ninguna irregularidad, que genere nulidad, por la cual no se pueda seguir con el juicio, pues el mínimo reparo ya se tuvo por saneado en las lides del procedimiento.

Por lo tanto no hay que adoptar saneamiento, solo sentar que lo pretendido está plenamente calcado

Continuado el trámite normativo, el Despacho efectúa el respectivo control de legalidad, el cual en términos del numeral 8 del artículo 372 de la Ley 1564 de 2012, se verifica por el Despacho que el proceso ha discurrido pacífico en lo que a causales de anulación refiere, La anterior verificación es apenas formal y no necesaria para la prosecución de la audiencia. De igual se han agotado las etapas procedimentales ordenadas en el estatuto general del proceso pasando a la etapa siguiente.

### **CONSIDERACIONES.**

El proceso se ha tramitado por la vía procesal que la ley tiene prevista para el efecto, dentro del cual se han cumplido a cabalidad los presupuestos procesales; esto es, la reunión de una demanda en forma, la capacidad para ser parte y comparecer a juicio en cada litigante, así como la competencia del Juez de instancia para proferir la presente decisión, además, no se evidencia causal de nulidad capaz de invalidar la actuación surtida.

En primer lugar, resulta relevante destacar que la hipoteca es un contrato accesorio, puesto que tiene como propósito asegurar el cumplimiento de una obligación principal. Así se desprende, por vía de ejemplo, de los artículos 65, 1499, 2410, 2432 y 2457 del Código Civil, en los que se precisa que la hipoteca: (a) es una especie de caución, dado que se constituye «para la seguridad de otra obligación propia o ajena»; (b) que «tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella»; (c) que como derecho de prenda que es, «supone siempre una obligación principal a que accede», y (d) que «se extingue junto con la obligación principal».

Por su importancia para la definición de este caso, es necesario puntualizar que esa accesoriidad de la hipoteca tampoco se desvanece en el caso de las hipotecas abiertas, aunque se hayan constituido con anterioridad a la obligación garantizada, pues el inciso 3° del artículo 2438 *ibídem*, al ocuparse de las hipotecas condicionadas, reitera esa característica al establecer que «podrá asimismo otorgarse en cualquier tiempo, antes o después de los contratos a que acceda», por lo que no puede afirmarse, desde ningún punto de vista, que la hipoteca sólo es accesoria cuando es cerrada, y que será principal cuando es abierta.<sup>1</sup> (Tribunal Superior de Bogotá, sentencia 7 de octubre de 2009, expediente 06200500295 01).

En segundo término, establece el artículo 2512 del Código Civil que la prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercitado dichas acciones y derechos durante cierto tiempo, siempre y cuando concurren los demás requisitos legales. Entonces, dicha institución es capaz de crear dos efectos jurídicos concomitantes y diferentes, siguiendo un común denominador, esto es, el transcurso del tiempo establecido por la ley, con o sin, el ejercicio de actividad sobre la cosa, derecho o acción, que comporta su extinción o adquisición.

Ahora bien en otro estudio el Tribunal Superior de Bogotá ha establecido: «si una obligación se extingue por prescripción, parejamente se extinguirá la

<sup>1</sup> C. S. J., Sala de Casación Civil, sentencia de 1° de julio de 2008, exp.: 2001-00803-01.

hipoteca que garantizaba el pago de la deuda, como se desprende, sin asomo de duda, del artículo 2457 del Código Civil.

A esa conclusión ha llegado porque (a) la hipoteca no sólo se extingue con el pago de la deuda, sino también por la ocurrencia de cualquiera otro de los modos previstos en el artículo 1625 del Código Civil, entre ellos, la prescripción; (b) la hipoteca, por definición, es una especie de caución constituida para la seguridad de otra obligación propia o ajena (C.C., art. 65), por lo que finiquitada esta, aquella carece de objeto; (c) la hipoteca es un contrato accesorio que no puede subsistir sin la obligación principal ( C.C., art. 1499); (d) el carácter abierto de una hipoteca no la torna en contrato principal, pues, al fin y al cabo, esa tipología de gravamen no es más que una hipoteca otorgada bajo condición, según lo previsto en el inciso 3° del artículo 2438 del Código Civil, de suerte que contraída la obligación a la que accede, queda sujeta a las reglas de extinción previstas en el artículo 2457 de la misma codificación; por supuesto que si existen varias deudas caucionadas, la sola extinción de una de ellas no extingue el gravamen, pero canceladas todas, éste necesariamente fenece; (e) la circunstancia de volverse natural la obligación civil extinguida por la prescripción (C.C., art. 1527, inc. 4°, num. 2°), no permite sostener que, en esta hipótesis, queda vigente la hipoteca, puesto que tal suerte de interpretación desconocería el artículo 2457 del Código Civil; otra cosa es que tengan validez las hipotecas constituidas por terceros para seguridad de una obligación natural (C.C., art. 2529), y (f) al interpretar las aludidas normas sustanciales con miramiento en los valores, principios y derechos establecidos en la Constitución Política, debe el juez procurar la materialización del derecho a una vivienda digna (art. 51) y evitar el abuso de una posición dominante en el mercado nacional (art. 333, inc. 4°), perspectiva desde la cual no luce admisible que sobre una vivienda permanezca vigente un gravamen, pese a que el deudor no tiene ninguna obligación civil con el banco beneficiario”<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, sentencia de 7 de octubre de 2009; exp. 1100131006200500295, M.P. Marco Antonio Álvarez Gómez.

De lo anterior, puede colegirse que el hecho de no haber sido pagada la obligación por parte del demandante no significa que la hipoteca sobreviva; dado que si la deuda se extinguió por un modo diferente, específicamente por prescripción, según lo expuesto ha de concluirse que el gravamen siguió la misma suerte. Y aunque no puede negarse que en efecto nació una obligación natural derivada de ese negocio, esta condición no permite afirmar que sobrevivió la hipoteca, como se explica en diferentes pronunciamientos sentenciales.

Ahora bien, de la valoración efectuada a las pruebas documentales incorporadas al expediente, se desprende de la obligación contenida en la escritura pública objeto de la acción, se encuentra «LA MERA MANIFESTACION DE QUE FUE CANCELADA LA DEUDA Y A CONSECUANCIA LA HIPOTECA en el municipio de el peñón el día 20 de diciembre de 1964; Así mismo, y por consiguiente la parte demandada no procedió a la cancelación del gravamen hipotecario como se evidencia en la anotación una y dos de los pretensos folios distinguidos con matrículas inmobiliarias nos. 170-3831, 170-38064 y 170-38065.-

De lo anterior se obtiene, que se alinean los presupuestos axiológicos para la configuración del fenómeno prescriptivo invocado por la parte demandante en el libelo genitor, pues, se demostraron los supuestos fácticos sobre los cuales fue construida. A esta conclusión se ha llegado porque han transcurrido más de 40 años, lapso en el tiempo que excede ampliamente de los términos estipulados y consagrados en el art. 2536 del estatuto civil para la consecución del efecto pretendido. Entonces, lógica y jurídica resultará la decisión de este despacho de acceder a las pretensiones de la demanda.

Por tanto, se entiende que como el crédito que dio origen a la suscripción de la hipoteca está cancelado (fl. 12), consecuente resulta además decretar la cancelación total de la hipoteca por ser lo que en esencia el extremo demandante procura, puesto que las circunstancias expuestas permiten inferir que las obligaciones estipuladas en la escritura pública visible a folios 3 a 7 se encuentran canceladas, incluida la garantía hipotecaria accesoria

objeto de análisis y que figura incorporada en la anotación 2 del folio 170-3831; anotación una del folio 170-38064 y anotación una del folio 170-38065, las cuales no han sido cancelada en su totalidad por parte de la demandada o autoridad

### **DECISIÓN**

En mérito de lo expuesto el **Juzgado Promiscuo Municipal de El Peñón Cundinamarca.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR** la prescripción de la acción ejecutiva y consecuente extinción de las obligaciones contraídas entre las partes, garantizadas con el gravamen hipotecario consignado en la escritura pública No. 083 del 21 de febrero de 1964 protocolizada en la Notaría Única de Pacho Cundinamarca.

**SEGUNDO: ORDENAR** la cancelación total del gravamen hipotecario inscrito en la anotación No. 2 del folio de matrícula inmobiliaria No. 170-3831; anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 170-38064 y anotación No. 1 del folio de matrícula inmobiliaria No. 170-38065. **Oficiese**

**TERCERO: EXPEDIR** copia auténtica de la presente decisión en tanto en físico como (cd) junto al acta respectiva, con cargo al extremo demandante, para su correspondiente registro conforme el (parágrafo 1º del artículo 14º del Estatuto de Registro e Instrumentos Públicos) estos dos últimos ítem en atención a los artículos 103 y 248 del Código General del Proceso, En comandancia con el Decreto Legislativo 806 de 2020.

**CUARTO:** sin condena en costas.

**QUINTO:** verificado el cumplimiento de lo anterior, archívese el expediente.

Las partes quedan notificadas como lo prevé el Art. 325 del Código de P. C. (En Estrados). LUIS NARIEL CORTES SANCHEZ (Fdo.). JUEZ.”



HECTOR HORACIO LEON LOZADA

SECRETARIO

