



PROCESO	Verbal sumario
DEMANDANTE	Juan Guillermo Correa Londoño
DEMANDADO	Pablo Emilio Gómez Martínez
RADICADO	050266 40 03 002-2019-00228-00
INSTANCIA	Única
PROVIDENCIA	Sentencia Nro. 179
DECISIÓN	Decreta la prescripción extintiva de la acción dineraria e hipotecaria constituida mediante Escritura Pública N° 1796 de 28 de octubre de 1975 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagüí.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Envigado, tres (3) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Siendo la oportunidad para ello, procede el Juzgado a proferir sentencia dentro del presente proceso verbal sumario de cancelación de hipoteca por prescripción extintiva, promovido por Juan Guillermo Correa Londoño en contra de Pablo Emilio Gómez Martínez.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones

Por conducto de apoderada especial Juan Guillermo Correa Londoño presentó demanda, en contra de Pablo Emilio Gómez Martínez, para que previos los trámites propios del proceso verbal sumario, se accediera a las siguientes declaraciones y condenas:

1. Que se declare la prescripción extintiva de la acción ejecutiva y de la obligación derivada de la constitución de la hipoteca de primer grado en la Escritura Pública Nro. 1796 de 28 de octubre de 1975 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagüí, la cual se constituyó por la suma de \$ 65.000=, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-115594 de la Oficina de Instrumento Públicos de Medellín- Zona Sur, donde figura como acreedor hipotecario el demandado, y la cual se encuentra vigente, sin nota de cancelación.
2. Que se ordene la cancelación del gravamen hipotecario contenido en la Escritura Pública Nro. 1796 de 28 de octubre de 1975 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagüí.



3. Que se oficie a la Notaría Primera del Círculo de Itagüí, para la cancelación de la hipoteca, e igualmente a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para que proceda a la respectiva cancelación de la anotación donde consta su inscripción.

2. Hechos

Como supuestos fácticos de la pretensión, refirieron los que a continuación se compendian:

- Mediante la Escritura Pública Nro. 1796 de 28 de octubre de 1975, otorgada en la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagüí, el señor Gilberto Tobón Calderón se constituido en deudor del señor Pablo Emilio Gómez Martínez, la cual quedó registrada en la anotación Nro. 2 del folio de matrícula del inmueble Nro. 001-115594 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, por valor de \$65.000, ubicado en la ciudad de Itagüí.
- Afirma que tanto la acción para el cobro del crédito, como la acción surgida de la garantía hipotecaria contenida en la Escritura Pública Nro. 1796 de 28 de octubre de 1975 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagüí, se encuentran prescritas, dado que desde su exigibilidad han transcurrido más de 40 años, sin que el acreedor hubiera ejercido alguna de las acciones judiciales para el pago de la obligación citada.
- Agrega que el demandante que mediante Escritura Pública Nro. 1285 de 12 de junio de 2018 de la Notaría Segunda del Círculo de Itagüí, los señores Luis Fernando Uribe Bustamante y Martha Nury Uribe Bustamante, transfirieron a título de venta al señor Juan Guillermo Correa Londoño, el bien inmueble marcado en la puerta de entrada con el numero 64^a – 80, lo cual consta en la anotación 13 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-115594, por lo cual se encuentra debidamente legitimado para dar inicio al presente proceso, toda vez que es el actual propietario.

3. Admisión y trámite

- Mediante proveído del 12 de marzo de 2019 se admitió la demanda (fl.24), ordenando correr traslado a la parte demandada por el término legal de diez (10) días.



- La notificación al demandado Pablo Emilio Gómez Martínez, se surtió mediante curador *ad-litem* (fl. 32), el 1° de noviembre de 2019, quien contestó la demanda señalando que se atenía a lo que resultara probado dentro del proceso.
- Al no presentarse ninguna oposición frente a las pretensiones de la demanda, el 28 de noviembre de 2019 (fl. 35), se profiere auto mediante el cual se informa a las partes que se dictará sentencia escrita, y se les concede el término de tres (3) días para presentar alegatos de conclusión, del cual hizo uso oportunamente la parte demandante indicando que atendiendo a las pruebas allegadas debe accederse a sus pretensiones.

II. CONSIDERACIONES

Sea lo primero indicar que en el presente caso se encuentran satisfechos los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso, además de que no se observa causal de nulidad que pueda invalidar total o parcialmente lo actuado, por lo que hay lugar a proferir sentencia.

El artículo 2535 del Código Civil establece: *“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 el tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible”*.

A su turno el 2536 de la misma obra, regula la prescripción de la acción ejecutiva y ordinaria, norma aplicable al caso particular, sin las modificaciones introducidas por la Ley 791 de 2002, si se tiene en cuenta que no se trata de la hipótesis consagrada en el artículo 41 de la Ley 153 de 1887, esto es, la prescripción iniciada bajo el imperio de una ley y que no se hubiere completado aún al tiempo de pronunciarse otra que la modifique, es facultativa la aplicabilidad del régimen de la primera o de la segunda ley, a voluntad del prescribiente; y no se trata de dicha hipótesis porque en el caso bajo estudio la prescripción se inició y se completó antes de la entrada en vigencia de la Ley 791 de 2002. En efecto el citado artículo 2536, en las condiciones dichas, dispone que *“La acción ejecutiva se prescribe en diez años, y la ordinaria por veinte. La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de diez años y convertida en ordinaria durará solamente otros diez”*.



Según lo reglado por el artículo 2512 del Código Civil, la prescripción extintiva de las acciones o derechos ajenos tiene ocurrencia cuando aquellas o éstos no se han ejercido "*durante cierto lapso de tiempo*". Luego, si el plazo comienza a correr desde el momento en que se pueda ejercer, lógico es concluir, con respecto al mutuo, que la oportunidad para el ejercicio de la acción correspondiente empieza desde el mismo momento en que la obligación se ha hecho exigible.

Ahora, el 2537 del citado estatuto, relativo a la prescripción de acciones accesorias señala que "*La acción hipotecaria y las demás que procedan de una obligación accesorio, prescriben junto con la obligación a que acceden*".

La hipoteca es una caución, es decir, tiene como función jurídica la de ser una obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena, por lo que ha sido entendida por doctrina y jurisprudencia como un derecho real accesorio el cual en virtud de los atributos de persecución y preferencia, permite al acreedor en caso de incumplimiento del deudor de la obligación garantizada, ejercer la acción ejecutiva para obtener el pago con el producto de la venta del bien hipotecado, sea quien fuera el que lo posea y a cualquier título que lo haya adquirido (arts. 2448, 2449, 2452, Código Civil). La hipoteca, por ello, está llamada a coexistir mientras la obligación principal exista y a desaparecer coetáneamente, pues por ministerio de la ley, la "*... hipoteca se extingue junto con la obligación principal*." (artículo 2457 *ibidem*).

Entonces, conforme con nuestra legislación civil, para el ejercicio del derecho, al acreedor se le concede un plazo, que empieza a contarse a partir de la exigibilidad de la obligación (art. 2535), cuenta con diez años para acudir a la vía ejecutiva, pasados los cuales empiezan a correr otros diez, para que proceda la ordinaria (art. 2536); una vez transcurrido dicho espacio temporal, se destruye el vínculo jurídico, quedando liberado el deudor, perdiendo el acreedor su derecho por prescripción extraordinaria (arts. 2512 y 2535).

Tanto es así que, aniquilado el vínculo jurídico, se extingue la hipoteca constituida en garantía de la obligación que lo originó; pues tal gravamen, considerado como derecho accesorio, genera obligación accesorio (arts. 1499, 2457, 2537 del C.C). Perfeccionada la prescripción liberatoria, al deudor se le tutela para pedir declaración judicial al respecto (art. 2513 *ibidem*), la cual conforme al inciso 2°, adicionado por el art. 2° de la Ley 791 de diciembre 27 de 2002, norma procesal (ver art. 40 de la Ley 153 de 1887) "*... podrá invocarse por vía de acción o por vía de excepción, por el propio prescribiente, o por sus acreedores o cualquiera otra*



persona que tenga interés en que sea declarada, inclusive habiendo aquel renunciado a ella". Debiéndose ordenar, en consecuencia, la cancelación de la hipoteca y de su registro (ver Decretos 960 de 1970, arts. 45 a 51).

Para decidir lo pertinente se apreciarán en su valor legal los siguientes documentos, así:

- Copia de la Escritura Pública Nro. 1796 del 28 de octubre 1975 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagúí.
- Certificado de tradición y libertad del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-115594.

Descendiendo al caso concreto, encontramos que en la Escritura Pública Nro. 1796 del 28 de octubre 1975 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagúí (fls. 10 al 11) aparece constituido el gravamen hipotecario, cuya cancelación se solicita, que la hipoteca se constituyó para garantizar una obligación del señor Gilberto Tobón Calderón, a favor de Pablo Emilio Gómez Martínez, sobre un lote de terreno el cual le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-115594, predio del que ahora es propietario el señor Juan Guillermo Correa Londoño, que los linderos de dicho inmueble se encuentran descritos tanto en la escritura de hipoteca Nro. 1796 del 28 de octubre 1975 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagúí, como en el certificado de tradición y libertad del mismo (fl. 15 a 19); lo que permite concluir que se trata del mismo inmueble sobre el que hoy se pretende declarar la extinción de hipoteca.

En el certificado de tradición y libertad aparece registrado en la anotación 2ª el gravamen hipotecario y que él no ha sido levantado.

Así las cosas, en el presente caso, las acciones ejecutivas y ordinarias se encuentran prescritas, ya que han pasado 43 años, si contamos dicho término desde que la obligación se hizo exigible -29 de octubre de 1976-.

El vínculo jurídico que unía al acreedor y el deudor ha desaparecido, pues ocurrida la prescripción de la acción derivada de dicho instrumento, se pierde la posibilidad de hacer valer la acción hipotecaria, ya que conforme a la regla que consagra el artículo 2537 del Código Civil, estas acciones prescriben con la obligación a que accede.

Se tiene que el demandante señor Juan Guillermo Correa Londoño, adquirió el inmueble dado en hipoteca por compraventa a los señores Luis Fernando Uribe



Bustamante y Martha Nury Uribe Bustamante mediante Escritura Pública 1285 de 12 de junio de 2018 de la Notaría Segunda del Círculo de Itagüí (fl. 18, anotación 13), razón por la cual tiene un interés directo en la extinción del derecho respectivo, por poseer el bien desde el año 2018.

Se tiene entonces que existe una conexidad indisoluble, y es que ordenada o decretada la prescripción extintiva del negocio fundamental necesariamente viene la extinción de la hipoteca, pues la una depende de la otra.

Desde esta perspectiva, configurados los requisitos y alegada la prescripción, el deudor o interesado, adquiere el derecho a beneficiarse de ella, sin que ninguna actuación sobreviniente de su acreedor pueda impedirlo, habida cuenta que, de una parte, la obligación ya se encuentra extinguida, restando sólo su reconocimiento, y de la otra, como facultad de que está investido el deudor.

En atención a que no hubo oposición por parte de la accionada, no hay lugar a condena en costas.

En consecuencia, las pretensiones de la demanda deben prosperar, al reunirse los dos elementos necesarios para ello que son: 1°. El transcurso del tiempo señalado por la ley (art. 2536 del Código Civil) y 2°. La falta de acción efectiva, por parte del acreedor, que hubiera hecho concreta y patente la cancelación de la hipoteca que aún permanece vigente, según el certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur (fl. 15 al 19).

Se ha extinguido, entonces, la obligación principal, por haber transcurrido el tiempo necesario de prescripción de la acción ejecutiva y de la acción ordinaria (20 años), lo que hace que la acción hipotecaria tampoco subsista (arts. 2536 y 2537 *ibídem*).

Consecuencialmente, se declarará la prescripción de la acción dineraria e hipotecaria constituida mediante Escritura Pública Nro. 1796 de 28 de octubre de 1975 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagüí cuyo acreedor es Pablo Emilio Gómez Martínez, y otorgante el señor Gilberto Tobón Calderón.

Así mismo se ordenará la cancelación del gravamen hipotecario constituido mediante la escritura pública citada, por lo que se ordenará oficiar a la Notaría Primera del Círculo de Itagüí, a fin de que se sirvan acatar lo resuelto, procediendo a cancelar la mentada hipoteca, y además para que proceda a expedir la certificación respectiva para el Registrador de Instrumentos Públicos



de Medellín - Zona Sur, para su registro en el folio de matrícula inmobiliaria 001-115594.

En mérito de lo expuesto, el **Juzgado Segundo Civil Municipal de Oralidad de Envigado**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero: Declarar prescrita la obligación dineraria e hipotecaria constituida mediante la Escritura Pública Nro. 1796 de 28 de octubre de 1975 de la Notaría Única hoy Primera del Círculo de Itagüí cuyo acreedor es Pablo Emilio Gómez Martínez, y otorgante Gilberto Tobón Calderón, inscrita en la anotación N° 2 del folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-115594.

Segundo: Oficiar a la Notaría Primera del Círculo de Itagüí, a fin de que se sirvan acatar lo resuelto, procediendo a cancelar la hipoteca constituida en la escritura mencionada, y además para que proceda a expedir la certificación respectiva para el Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Sur, para su registro en el folio de matrícula inmobiliaria Nro. 001-115594.

Tercero: Sin lugar a condena en costas.

Cuarto: Ejecutoriada la presente decisión, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE

GLORIA EUGENIA MONTOYA HENAO

Juez

L.L.

Firmado Por:

**GLORIA EUGENIA MONTOYA HENAO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 002 CIVIL MUNICIPAL DE ENVIGADO**

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: 23f6aleb2f0d00fbcf36d56bc91a3ba023a074fe3c3317ff29e298916354f14b
Documento generado en 04/09/2020 02:01:48 p.m.