



JUZGADO CATORCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
Medellín, dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

| | |
|-----------------|---|
| Radicado: | 05001 40 03 014 2019 01213 00 |
| Procedimiento: | Verbal Sumario de Prescripción de Extinción de Hipoteca |
| Demandante (s): | SOR ANGELA MONTOYA MONTOYA y OTROS |
| Demandado (s): | JAIME ANTONIO PARRA ALZATE |
| Tema: | Sentencia anticipada |
| Decisión: | Acoge las pretensiones de la demanda, declara prescrita la acción hipotecaria |
| Sentencia | 015 |

Se procede a proferir sentencia anticipada dentro del trámite de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Pretensiones. Depreco el apoderado judicial de la parte demandante, que se declare que la hipoteca de derechos de cuota en común y proindiviso contenida en la escritura pública N° 2108 del 07 de mayo de 2007 de la Notaría Segunda de Medellín, está prescrita; en consecuencia, se ordene la cancelación de la mencionada hipoteca oficiando para ello a la Oficina de instrumentos públicos de Medellín.

2. Hechos. sustento de tal pedimento, adujo que mediante escritura pública N° **2108 del 07 de mayo de 2007** de la Notaría Segunda de Medellín, el señor GERMAN DIEGO SANCHEZ ZAPATA constituyó hipoteca de derechos de cuota en

común y proindiviso a favor del señor JAIME ANTONIO PARRA ALZATE, sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria **01N-239261** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Norte, situado en la carrera 41 n°66-61, municipio de Medellín, por un valor de OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000), valor que advierte fue debidamente cancelado.

Mediante escritura No 1833 del 17 de diciembre de 1999, de la notaria tercera de Envigado, el señor GERMAN DIEGO SANCHEZ ZAPATA, adquirió el inmueble hipotecado por adjudicación en la sucesión del señor ARNOLDO DE JESUS SANCHEZ, misma que fue aclarada el 02 de febrero del 2000, bajo escritura pública N°0122 de la misma Notaría, y por adjudicación de la sucesión derecho de cuota en común y proindiviso de la señora MARIA RAQUEL ZAPATA DE SANCHEZ, mediante escritura 2332 del 12 de agosto de 2009, de la notaria 16 de Medellín.

Mediante escritura No 12175 del 11 de octubre de 2012, de la notaria quince de Medellín, la señora SOR ANGELA MONTOYA MONTOYA, adquirió por compraventa al señor GERMAN DIEGO SANCHEZ ZAPATA, el 50% mediante compra de derechos de cuota sobre el inmueble con M.I No 01N-239261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte.

3. Pruebas. Con la demanda se aportaron como pruebas las siguientes: copia de la escritura pública N° 2108 del 07 de mayo de 2007 de la Notaría Segunda de Medellín, Copia de la escritura pública N° 1833 del 17 de diciembre de 1999, de la Notaría Tercera de Envigado, escritura 122 del 02 de febrero de 2000, de la Notaria Tercera de Envigado, escritura pública 2232, de la notaria 16 de Medellín, escritura pública 2556 de la Notaria Segunda de Medellín, y original del folio de matrícula inmobiliaria. 01N.239261, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

4. trámite. En cuanto al trámite impartido a este asunto por auto del 20 de noviembre de 2019, se admitió la demanda verbal sumaria de prescripción extintiva de la acción real y cancelación del gravamen hipotecario, instaurada por SOR ANGELA MONTOYA MONTOYA y GERMAN DIEGO SÁNCHEZ ZAPATA en contra de JAIME ANTONIO PARRA ALZATE.

En la misma providencia, a solicitud de la parte actora, se ordenó el emplazamiento de la demandada, de conformidad los artículos 293 en concordancia con el artículo 108 del C.G. del P., sin que, dentro del término oportuno, se presentara a notificarse.

Surtido el emplazamiento en legal forma, publicado en el periódico El Mundo el día 01 de diciembre de 2019, e ingresado en el Registro Nacional de Personas Emplazadas el día 28 de febrero de 2020, el Juzgado por auto del 25 de marzo de 2021, procedió a nombrarle Curador Ad-Litem, auxiliar de la justicia que el día 20 de abril del año, a quien se le notificó personalmente por intermedio del correo electrónico y se le concedió acceso al expediente al correo davidmarnezcarrillo123@gmail.com, en la misma fecha haciéndole saber que disponía de un término de diez (10) días para contestar la demanda, para lo cual se le hizo entrega de copia completa de la demanda y sus anexos.

El auxiliar de la justicia, no se pronunció frente a los hechos y pretensiones invocados en la demanda.

Así las cosas, integrada como se encuentra la litis, vencido el término de traslado a la parte demandada y considerando que las pruebas aportadas con la demanda son suficientes para resolver de fondo el litigio, sin que haya más prueba para decretar o practicar, procede el despacho a dictar sentencia, en atención a lo dispuesto en el inciso segundo del parágrafo 3º del artículo 390 del C.G. del P., en concordancia con el artículo 278 ibídem, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

Están acreditados los presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y comparecer al proceso, sin que el Juzgado advierta alguna irregularidad que pueda comprometer la validez de lo actuado. Además, se aprecia una legitimación en la causa de la parte demandante para obrar en esta causa toda vez que son los titulares del derecho real de dominio sobre el inmueble que se depreca la extinción del derecho de crédito hipotecario y cancelación del gravamen hipotecario.

El problema jurídico a tratar radica en determinar si se dan los presupuestos para declarar la extinción del derecho de crédito hipotecario y cancelación del gravamen hipotecario contenido en la Escritura Pública Nro. 2108 del 07 de mayo de 2007 de la Notaría Segunda de Medellín, y en caso de ser factible resolver sobre sus consecuencias jurídicas.

Para responder este cuestionamiento es preciso recordar que, según el artículo 2535 del C. C., "la prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones."

Basta, pues, la inactividad del acreedor en el ejercicio de su derecho, para que el deudor, al vencimiento de un plazo que se cuenta desde que la obligación se hizo exigible, pueda enarbolar ese modo extintivo como un medio idóneo para frustrar la pretensión ejecutiva de pago.

En cuanto a la obligatoriedad de alegar la prescripción el inciso segundo del artículo 2513 del C.C., adicionado por el art. 2º de la Ley 791 de 2002, señala que tanto la adquisitiva como la extintiva, 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 aquél renunciado a ella, tema destacado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 9 de Septiembre del año 2013, referencia: C-11001-3103-043-2006-00339-01, providencia en la que sí bien alude al estatuto adjetivo civil anterior, las consideraciones igualmente cobran vigor en las disposiciones procesales vigentes, al respecto se expresó:

"Lo primero que debe precisarse es que si bien la prescripción, en general, se dirige a proteger un interés de carácter privado, pues únicamente es dable declararla cuando se alega, de ahí que sea potestativo invocarla¹, lo que no puede estar en juego son los plazos prescriptivos, porque al tener la institución consecuencias sancionatorias, el principio de legalidad conlleva a que los mismos no sean susceptibles de alteración por los interesados."

¹ Vid. Sentencia de 14 de mayo de 2008, exp. 01475

Ahora, como la prescripción extintiva es el modo de extinguir las acciones o derechos ajenos por no haberse ejercido durante cierto tiempo, ese período se computa desde el momento en que se hizo exigible la obligación, a las voces del art. 2536 del C.C., modificado por el artículo 8° de la Ley 791 de 2002, la acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años, y la ordinaria por diez (10).

Dicho precepto atañe a la prescripción de los derechos personales o de crédito y de sus acciones, respecto de los cuales no se destaca sino una función extintiva de los expresados derechos y de las acciones llamadas a hacerlos efectivos frente al Estado. En el caso que nos compete se trata de extinguir la acción real que pueda dimanar del gravamen real constituido por quien otrora eran los titulares del derecho real de dominio del fondo objeto de debate, por el transcurso del tiempo, es decir, por haber transcurrido más de 5 años sin que el acreedor hipotecario ejerza sus derechos según lo indica la ley 791 del 2002 que reduce los términos de prescripción en la acción ejecutiva se prescribe por cinco años, y la ordinaria por diez años.

A su vez el artículo 2537 del C.C., enseña que la acción hipotecaria y las demás que preceden de una obligación accesoria, prescriben junto con la obligación a que acceden.

Es del caso hacer el análisis para determinar si se cumple con lo ordenado por el artículo en comento, para ello encontramos que en la escritura pública N° 2108 del 07 de mayo de 2007, de la Notaría Segunda de Medellín, se constituyó un contrato de mutuo celebrado entre los señores GERMAN DIEGO SÁNCHEZ ZAPATA, como deudor y JAIME ANTONIO PARRA ALZATE como acreedor, documento en el que también aparece constituido el gravamen hipotecario a favor del aludido acreedor, debidamente registrado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-239261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte, tal como se aprecia en la anotación N° 8 del mismo, (cfr. vto. fl. 16-17).

En relación con la exigibilidad de las obligaciones incorporadas en la escritura pública referida, se advierte en la cláusula segunda que el deudor se comprometió a devolver dicha suma a su acreedor o a quien represente sus intereses, en esta

ciudad, dentro del término de un (1) año, a partir de la firma de la escritura 2108 del 07-05/07, con intereses del dos por ciento (2%) mensual, por mensualidades anticipadas y que en caso de mora en el pago del capital, los intereses se pagaran al interés máximo que autorice la superbancaria, igualmente, en el caso de mora o incumplimiento, puede el acreedor o quien haga sus veces hacer efectivo el pago inmediato de la obligación por capital e intereses, judicial o extrajudicialmente. En relación al plazo para exigir el pago de la obligación con los intereses causados, contados a partir de la fecha de esta escritura en adelante "a partir de hoy", es decir, habida cuenta de que el instrumento público fue suscrito el día 07 de mayo del año 2007, la exigibilidad del crédito otorgado acaeció el día 07 de mayo del año 2008, lo que lleva a concluir que desde dicha fecha hasta la fecha de presentación de la demanda (07 de noviembre de 2019) transcurrieron once (11) años, esto equivale a afirmar que al momento de presentarse ésta acción ya había transcurrido el término de prescripción de la acción ejecutiva con base en la obligación adquirida por el señor GERMAN DIEGO SÁNCHEZ ZAPATA a favor de JAIME ANTONIO PARRA ALZATE en la escritura pública N° 2108 del 07 de mayo de 2007, de la Notaría Segunda de Medellín, e incluso la acción ordinaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2536 del C. Civil, modificado por el artículo 8° de la Ley 791 de 2002, que exige cinco (5) años para la primera y diez (10) para la segunda.

Significa lo anterior que en este caso se ha configurado la prescripción de los derechos personales o de crédito y sus acciones; a favor del deudor pues como se acabó de referir la acción ejecutiva y/o declarativa se encuentran prescritas, al no acreditarse que dicho acreedor hubiese elevado reclamó o formulado acción frente al deudor hipotecario a fin de satisfacer el crédito a que se ha hecho alusión en precedencia y que diera lugar a enervar la presente acción, por lo que el vínculo jurídico que los unía ha desaparecido, y consecuentemente, el que ata a los propietarios del bien gravado, pues ocurrida la prescripción de las acciones derivadas del contrato de mutuo, se pierde la posibilidad de hacer valer la acción hipotecaria, ya que conforme a la regla que consagra el artículo 2537 del Código Civil, ésta acción prescribe con la obligación a que accede.

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 C. Civil) y 2.- la falta de acción por parte del acreedor, que

hubiera hecho concreta y patente la cancelación del crédito contenido en la hipoteca que aún permanece vigente según la anotación N° 8 del folio de matrícula inmobiliaria N° 01N-239261 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.

Por ende, se declarará la prescripción de la acción hipotecaria que podría ejercer el señor JAIME ANTONIO PARRA ALZATE en contra de su deudor GERMAN DIEGO SÁNCHEZ ZAPATA o en su defecto contra los actuales titulares del derecho real de dominio en los términos del artículo 468 N° 1 del C.G. del P., con relación al contrato de mutuo contenido en la escritura pública ya referida, consecuentemente se ordenará cancelar el gravamen hipotecario constituido mediante escritura pública N° 2108 del 07 de mayo de 2007, de la Notaría Segunda de Medellín, en favor de JAIME ANTONIO PARRA ALZATE, registrado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° **01N-239261**, para lo cual se remitirá oficio a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, para los efectos previstos en el Decreto 960 de 1970, arts. 45 y ss., y la Ley 1579 de 2012, arts. 61 a 64, con copia de la presente decisión.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el suscrito **Juez Catorce Civil Municipal de Oralidad de Medellín**, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Acceder a las pretensiones de la demanda instaurada por SOR ANGELA MONTOYA MONTOYA, y GERMAN DIEGO SANCHEZ ZAPATA en contra de JAIME ANTONIO PARRA ALZATE.

SEGUNDO: En consecuencia, se decreta la prescripción extintiva de la acción ejecutiva hipotecaria y del gravamen hipotecario, constituido por el señor GERMAN DIEGO SÁNCHEZ ZAPATA, como deudor y JAIME ANTONIO PARRA ALZATE como acreedor, mediante escritura pública N° **2108 del 07 de mayo de 2007**, de la Notaría Segunda de Medellín, registrada sobre el bien inmueble distinguido con la

matrícula inmobiliaria No. **01N-239261**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte.

TERCERO: Se ordena al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte, la cancelación de la anotación 8 del folio de matrícula inmobiliaria N° **01N-239261** quedando sin vigor jurídico alguno el gravamen hipotecario enunciado en el numeral anterior que por decisión judicial queda declarado prescrito.

CUARTO: Expídase copia auténtica de la presente decisión y ofíciase, una vez se encuentre ejecutoriada.

QUINTO: No se condena en costas toda vez que no hubo oposición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

JHON FREDY CARDONA ACEVEDO
JUEZ

MM

Firmado Por:

Jhon Fredy Cardona Acevedo
Juez
Juzgado Municipal
Civil 014
Medellin - Antioquia

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: **eb9b48bd85b8b9df98492320a68fd2fe119a8c25b13a1048ad062757283bbb43**

Documento generado en 16/12/2021 02:17:26 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>